

301809

2  
2ej.



**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

**ESCUELA DE DERECHO**

Con estudios incorporados a la U.N.A.M.

**Causales de Rescisión en el Contrato de Arrendamiento de Acuerdo a lo Dispuesto en el Decreto de 24 de Diciembre de 1948.**

**T E S I S**

Que para obtener el título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P r e s e n t a :

**José Manuel Cáceres Barrada**

México, D. F.

1985

**FALLA DE ORIGEN**



## **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 T R O D U C C I O N .

La elaboración del presente trabajo se debe al interés que el sustentante ha tenido respecto del arrendamiento, dado el problema habitacional por el que atraviesa nuestro país, concretamente el Distrito Federal en relación a las rentas congeladas.

Los estudiosos del Derecho han analizado en diversas formas los contratos de arrendamiento y como consecuencia las rentas congeladas, que afectan diversos inmuebles, propietarios y sus inquilinos.

En efecto, es de llamar la atención que después de tantos años, exista una gran cantidad de inmuebles destinados al arrendamiento de casas habitación y locales comerciales, protegidos por el Decreto congelatorio de rentas del 24 de Diciembre de 1948. La mayoría de éstos predios se encuentran en estado ruinoso, con problemas de salubridad e higiene y con peligro de derrumbes sin que sus habitantes quieran desocupar, aunado a que los dueños de las construcciones afectadas no hacen reparaciones a efecto de que las localidades vuelvan a ser decorosas en su habitabilidad e inclusive tampoco tratan de prevenir algún siniestro, toda vez que no sería conveniente a sus intereses económicos hacer inversiones que no serían recuperables y menos aún les dejarían ganancias.

Es del conocimiento general que el Decreto aludido, tuvo por objeto controlar del aumento de rentas a los ocupantes de ciertos departamentos, viviendas y locales comerciales, dadas las medidas de emergencia que el gobierno tuvo que asumir.

Actualmente nos encontramos ante diversas situaciones en relación a las localidades con rentas congeladas, ya que en una gran mayoría han sido traspasadas o cedido los derechos inquilinarios a terceros que continúan pagando la renta original con perjuicio del patrimonio del arrendador.

Atento lo anterior, este trabajo se avoca principalmente al análisis de las causales de rescisión de los contratos de arrendamiento congelados, dada la situación legal que afecta directamente a los arrendadores.

## C A P I T U L O I

### EXAMEN ANALITICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I. - Definiciones.

a). - Clasificación.

b). - Especies del contrato de arrendamiento.

II. - Elementos de existencia.

a). - Requisitos de validez.

III. - Arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación.

IV. - Obligaciones del arrendador.

V. - Obligaciones del arrendatario.

I. - DEFINICIONES, CLASIFICACION Y ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Desde tiempos del Derecho Romano, uno de los contratos más importantes, especialmente en el ámbito jurídico-civil, ha sido el de arrendamiento, pues tiene la significativa función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada, función que opera fundamentalmente mediante la concesión temporal de goce de un bien determinado a cambio de un precio.

Con base en ese concepto general, se han elaborado numerosas definiciones doctrinarias, destacando entre ellas la que en seguida se transcribe:

"El arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto"(1).

Consecuentemente, son elementos del contrato en cuestión:

- a). - La concesión del uso o goce temporal de un bien;
- b). - El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y
- c). - La restitución de la cosa, toda vez que el uso o goce únicamente se transfiera de manera temporal.

En nuestro medio, Rafael De Pina consigna la siguiente definición:

"Arrendamiento. Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe la denominación de renta o alquiler"(2).

Pero, es de observarse que, históricamente, la palabra arrendamiento ha tenido una significación excesivamente lata, pues ha comprendido

- (1). - ENNECERUS LUDWING, HIPPO THEODOR y WOLF MARTIN, Tratado de Derecho Civil, traducción de diversos autores, Primera Edición, Bosch Casa Editorial, Tomo II, Barcelona, 1947, p. 137.
- (2). - DE PINA RAFAEL, Diccionario de Derecho, Séptima Edición, Editorial -- Porrúa, S. A. México, 1978, p. 87.

no sólo el de cosas, sino también los denominados de obra y de servicios, con un sentido que, como dice el propio De Pina, "repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo"(3).

Efectivamente, desde el Derecho romano y hasta muy avanzado - el siglo XIX, y aún actualmente en algunas legislaciones, como la francesa, - la italiana y la española, el arrendamiento ha comprendido no sólo las cosas, sino el trabajo personal, de modo que se ha contemplado, junto al arrendamiento de aquéllas, llamado en Roma "locatio conductio rei", el de la prestación de servicios ("locatio conductio operarum") y el contrato de obra ("locatio - conductio operis"). De ahí, que todavía en Argentina, que en este punto sigue el viejo Derecho, se diga que "Locación es el término que se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra - el uso o el goce de una cosa mueble o inmueble, o bien, su actividad personal según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma"(4).

Más en nuestro país, desde la promulgación del Código Civil-- de 1870, el arrendamiento se limitó a los bienes o cosas, sustrayéndosele muy acertadamente el trabajo personal, pues se estimó lesivo a la dignidad humana el arrendar los esfuerzos del hombre para obtener su subsistencia.

Por consiguiente, nuestro Código Civil en vigor, siguiendo la directriz humanista señalada por el legislador de 70, conceptúa al arrendamiento únicamente respecto de las cosas, de suerte que lo define al tenor siguiente:

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

- (3). - DE PINA RAFAEL, Diccionario de Derecho, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1978, p. 87.
- (4). - SARRABAYROUSE, EUGENIO C.A. "Locación", en Enciclopedia Jurídica OMEBA, Libros Científicos V.3-4 Editorial Bibliográfica Argentina, Tomo XVIII, 1964 - 1971, Buenos Aires, p. 777.

Como se aprecia, esta definición legal coincide substancialmente con las doctrinarias que se han transcrito de Ennecerus, Kipp y Wolf y De Pina, pues las tres se sitúan ya dentro de la concepción moderna del arrendamiento, que limita el objeto material del contrato a las cosas.

Precisado ya el concepto del mismo, procedemos a clasificarlo dentro de las divisiones que existen acerca del contrato en general.

a). - El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral.

El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que gesta sólo obligaciones para una parte y derecho para la otra; y el bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes, vemos que el de arrendamiento se sitúa en el campo de los contratos bilaterales, en razón de que engendra derechos y obligaciones recíprocas, ó sea, la concesión del uso o goce de una cosa, por una parte, y el pago de un precio cierto, por la otra.

b). - Oneroso. En razón de que un contrato es oneroso cuando cada una de las partes sufre un sacrificio patrimonial, al cual corresponde una ventaja; y es gratuito cuando una parte recibe la ventaja patrimonial y la otra soporta un sacrificio económico(5). El de arrendamiento es oneroso, pues impone provechos y gravámenes para ambas partes; así, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de dicha cosa y el gravamen de pagar una renta.

c). - Commutativo. - Esta división se establece entre los contratos comutativos y aleatorios, siendo los primeros aquellos en que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato de modo que ellas pueden captar de inmediato el beneficio o la pérdida que éste les cause; son contratos aleatorios aquellos en que la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la especificación de la ganancia o pérdida sino hasta el momento en que ese acontecimien

(5). - JOSSERAND, LUIS, Los Móviles en los actos jurídicos de Derecho Privado  
Traducción de José M. Cajica, Jr., Puebla México, S.F., p. 59.

to se realice (Artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal).

Ejemplo de contratos aleatorios, la renta vitalicia y la compra de esperanza; y de los conmutativos, precisamente el de arrendamiento, -- pues en éste los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el acuerdo de voluntades.

d). - Consensual. - El contrato real en oposición al consensual, es aquel que se constituye por la entrega de la cosa arrendada, de manera que en tanto no se dé esta entrega sólo hay un antecrtrato, contrato preliminar o promesa de contrato. Es antitético al contrato real, el consensual que se singulariza porque no requiere la entrega de la cosa para perfeccionarse.

Señala Rojas Villegas, desde este punto de vista que prácticamente todos los contratos son consensuales, pues no requieren la entrega de la cosa para su constitución. Así, en los translativos de dominio, la venta, permuta, donación y mutuo existen antes de la entrega de la cosa, porque ésta es una obligación del enajenante derivada del negocio ya formado. En los translativos de uso, que son el arrendamiento y el comodato, la entrega puede ser simultánea o posterior al acuerdo, lo mismo que en el comodato y en los contratos de custodia, como el depósito, que el Código actual ha convertido en consensual. Solo nos quedaría la prenda como contrato real, pero se admite ya en el propio Código que la entrega sea jurídica, lo cual no se aceptaba en el de 1884(6).

e). - Formal. - Otra división de los contratos es la consistente en contratos formales y consensuales, empleado ésta último término con significación distinta a la de la clasificación anterior. Es consensual en oposición a formal, el contrato que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades, sin que se requiera que éstas revistan alguna forma especial prevista por la Ley.

(6). - ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, Novena Edición, - Tomo IV, Contratos, Editorial Porrúa, S. A. México 1973 p. 15.



Es contrato formal aquel en que la voluntad de las partes debe externarse bajo cierta forma que la ley dispone. Ejemplos: de contrato consensual, el de compraventa de bienes muebles; de formal, el de compraventa — de bienes inmuebles, cuando la operación pase de determinada cantidad, pues— entonces se requiere el otorgamiento de forma escrita.

Explicado lo anterior, vemos que el contrato de arrendamiento es generalmente formal, pues requiere para su validez constar por escrito; si bien excepcionalmente puede ser consensual, cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos. De modo también excepcional, tratándose de fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de — las rentas anuales pase de cinco mil pesos (Artículos 2406 y 2407 del Código Civil).

f). - Principal. - Los contratos principales son aquellos que existen por sí mismos, mientras que los accesorios son los que dependen de — uno principal. Define Gutiérrez y González: "Contrato principal es el que su validez y cumplimiento no requiere de un acto futuro que lo refuerce, pero de existir ese acto, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal", y "Contrato accesorio es aquel que crea garantías que aseguran el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas de un acto principal"(7).

El arrendamiento es un contrato principal, en razón de que — tiene existencia independiente.

g). - De tracto sucesivo. - Son instantáneos los contratos — que se cumplen en el primer momento en que se celebran, de suerte que el pago de las prestaciones se realiza en un sólo acto. En oposición a ellos, están los contratos de tracto sucesivo, que son aquellos en los que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Un ejemplo de los — primeros es el contrato de compraventa, de los segundos lo es el de arrendamiento, ya que en éste durante un tiempo determinado la cosa arrendada estará

(7). - GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, Editorial - José M. Cajica, Jr., Puebla México, S-F. p.p. 149-150.

en poder del arrendatario, el cual, a su vez, pagará periódicamente la renta o alquiler.

En cuanto a las especies de arrendamiento, tradicionalmente han existido el civil, el mercantil y el administrativo.

El contrato de arrendamiento se determina por exclusión; cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo el propósito de especulación comercial, tal como lo previene el artículo 75 del Código de Comercio, en su fracción I; "La ley reputa actos de comercio: I. - Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados..."

Así pues, a contrario sensu, el arrendamiento de bienes inmuebles es de carácter civil.

Respecto al arrendamiento administrativo, asume este carácter cuando los bienes son propios del Estado(8).

El contrato Administrativo, es el contrato que celebra la administración pública con los particulares con el objeto directo de satisfacer un interés general, cuya gestación y ejecución se rigen por procedimientos de derecho público. Es posible que el contrato administrativo tenga como partes contratantes a dos órganos de la administración.

En tiempos más recientes se ha venido singularizando el arrendamiento financiero, que es el contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se con venga, una cantidad de dinero determinado o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales pre-

(8). - ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, ob. cit., pp. 215-216.

vistas en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. (9).

II. - ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ. - Al tenor del Artículo 1792 del Código Civil el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Se infiere de ello que el convenio es el género del contrato, pues éste, según el Artículo siguiente, tiene como contenido crear y transmitir derechos y obligaciones.

Se sigue de lo anterior que los elementos de existencia del -- contrato en general son:

1. - El acuerdo de voluntades o consentimiento;
2. - El objeto;

Definido el consentimiento como "El acuerdo entre dos o más -- voluntades acerca de la producción o transformación de derechos y obligaciones" (10), se observa que en el arrendamiento dicho acuerdo de voluntades converge para que el arrendador conceda al arrendatario el goce o disfrute de una cosa, y éste le pague un precio cierto.

En cuanto al objeto del contrato en general, tiene tres distintas acepciones:

1a. - Es la creación o transmisión de derechos y obligaciones-- siendo éste, el objeto directo del contrato, es decir, que éste tiene por objeto inmediato el crear o transferir derechos y obligaciones.

2a. - La meta que persigue la deuda que con el contrato se -- crea, o sea, la conducta del deudor que consiste en dar, hacer o no hacer (objeto mediato o indirecto).

3a. - La cosa misma (11).

(9). - VAZQUEZ PANDO, FERNANDO ALEJANDRO, Arrendamiento Financiero, en Diccionario Jurídico Mexicano, Tercera Edición, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. Tomo I, México, 1982, p. 195.

(10). - DE PINA, RAFAEL, ob. cit., p. 151.

(11). - GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, ob. cit., p. 172.

De conformidad con lo anterior, se aprecia que en el arrendamiento:

1º - El objeto inmediato consiste en el otorgamiento del uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto;

2º - El objeto indirecto consiste en la obligación de dar, es decir no es un "hacer" o un "no hacer"; y

3º - La cosa material, todos los bienes muebles e inmuebles - corporales e incorporales, exceptuando, por lógicas razones, las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales ("Son susceptibles de arrendamiento dice el artículo 2400 -- del Código Civil todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto - aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales").

Si falta el consentimiento o el objeto, por cuanto que son -- elementos de existencia del contrato, no puede éste existir; por tanto, sería un acto inexistente, el cual puede definirse como "aquel que no reúne los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto, y en ausencia de los -- cuales es lógicamente imposible concebir su existencia" (12).

De acuerdo con lo anterior, sería un arrendamiento inexistente aquel en que no hubiera concurso de voluntades, o no se pactara el uso o goce de una cosa o el pago de un precio; y también el que pretendiera establecerse sobre cosas consumibles al primer uso, cosas prohibidas por la Ley o -- derechos estrictamente personales.

Pero, concurriendo el acuerdo de voluntades y el objeto, también debe el contrato de arrendamiento reunir los requisitos de validez, que son:

1º - El consentimiento debe extenderse en la forma que la Ley establece.

(12). - BORJA SORIANO, MANUEL, Teoría General de las Obligaciones, Tomo I, -- Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1959, p. 110.

Aplicando esto al arrendamiento, ya vimos que su forma general de externarse es por escrito, habiendo una excepción en cuanto al arrendamiento de fincas rústicas cuya renta anual pase de \$5,000.00, pues entonces - habrá de otorgarse escritura pública.

2º - Un objeto, motivo o fin lícitos.

Indica este requisito, ya respecto al arrendamiento, que el uso o goce temporal de la cosa mediante un precio no ha de significar un motivo o fin antijurídicos.

3º - La voluntad de las partes no debe estar viciada.

Pueden celebrar contrato de arrendamiento, como regla general todos aquellos que tengan la facultad de conceder el uso o goce de bienes. -- Así, la capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles e inmuebles. Y tendrán legitimación para arrendar; el propietario; los que por contrato tengan el uso o goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como sucede en el usufructo; y los que estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos.

En la copropiedad, el Artículo 2403 exige la unanimidad de -- los condueños.

Los menores emancipados pueden celebrar el contrato del arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, ya que se trata de un acto de administración. No obstante, si el arrendamiento es por más de cinco años, se equipara a un acto de dominio, para los administradores de bienes ajenos, al tenor de los Artículos 436, 573 y 1721 del Código Civil.

Respecto a los mandatarios, pueden celebrar el contrato de arrendamiento, aún por más de cinco años, si lo fueren generales y no les es aplicable la restricción de los representantes legales (Artículos 2553 y -- 2554).

En lo que toca a los que estén facultados por contrato a -- arrendar los bienes ajenos, debe tener una autorización expresa, pues de no--

mediar ésta, sería responsable solidario con el inquilino y es causa de rescisión. El comodatario no puede arrendar el bien objeto del contrato, según dispone el Artículo 2500. En la aparcería, tampoco puede arrendar por ser "intuitu personae". En lo que se refiere a los derechos reales, el usufructuario si puede arrendar los bienes; pero no así el usuario y el habitante, por ser derechos personales (Artículos 1002 y 2493).

En cuanto a los administradores de bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, los tutores, síndicos, albaceas, los primeros sólo pueden darlos por menos de cinco años; los tutores y síndicos necesitan autorización judicial; y los albaceas pueden arrendarlos sólo por un año.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento inexistente es la nada legal, pues a tenor del Artículo 2224 del Código Civil "El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

Cuando no se dan los requisitos de validéz (capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, licitud en el objeto y forma), puede devenir la nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo prevenga la Ley, siendo la primera insubsanable y la segunda subsanable. El Código las describe en la forma siguiente:

"Art. 2226. - La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuáles serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella pueda prevalerse todo interesado y no desaparezca por la confirmación o la prescripción".

"Art. 2227. - La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos".

Ya en los Artículos 2230 y 2231 al 2242 del Código Civil, se señalan las características específicas de la nulidad relativa, dependiendo del vicio de que se trate.

De tales disposiciones se desprende:

1. - Las acciones y la excepción de nulidad por falta de forma pueden ejercitarse u oponerse por cualquier interesado; en cambio, aquellas provenientes de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo pueden invocarse por el directamente afectado (el que ha sufrido los vicios del consentimiento - se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz).

2. - La nulidad por falta de forma se extingue por la ratificación del acto realizándolo en la forma omitida.

3. - Tratándose de actos anulables por incapacidad, violencia o error, pueden ser confirmados cuando la causa de nulidad cese. Esta confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto, siempre que no perjudique a terceros.

Sólo cabe agregar que el acto afectado por nulidad absoluta, -- viola una regla de orden público, y pudiendo ser invocada por cualquier interesado, no puede ser convalidado y la acción de nulidad es imprescriptible. Por contra, la nulidad relativa viola una regla de orden privado, pudiendo ser invocada por personas determinadas únicamente; por lo demás el acto puede convalidarse y la acción puede prescribir(13).

Todas éstas situaciones pueden ser aplicadas al contrato de -- arrendamiento, cuando se incurra en alguna de las causas de nulidad que determina la Ley.

La capacidad para recibir en arrendamiento también está regulada por el Código Civil, pues, en general, es la requerida para contratar. Sin embargo, en cuanto a ciertas personas, se da la prohibición de tomar determinados bienes en arrendamiento, por razones de interés público, caso en el cual -- el contrato es nulo de pleno derecho. Ejemplo: el caso de los magistrados, jueces y cualesquiera otros funcionarios públicos respecto de los bienes que están bajo su administración (Artículos 2404 y 2405).

Dado el objetivo esencial de la sociedad de tutelar a la niñez en todos sus aspectos, el Artículo 569 contiene una tajante prohibición en es--

(13). - BONNECASE, JULIEN, Elementos de Derecho Civil, Tomo II, Edición Española legalmente autorizada, Traducción de José M. Cajita, Jr., Puebla, -- México, 1946, p. 281.

ta materia para el tutor, resultando por ello interesante su transcripción:

"Ni con licencia judicial ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciera, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva".

III. - EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION. - Hemos de concretizar más nuestro enfoque de estudio hacia tal arrendamiento, por su íntima vinculación con el tema central de éste trabajo, pues — los decretos, popularmente llamados de "Congelación de rentas" y que en su — oportunidad analizaremos, tienen precisamente como presupuesto la existencia — de innúmeros contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, como regla general.

Así pues, hemos de referirnos en seguida a la normativa especial que respecto del arrendamiento de fincas urbanas, consigna nuestro Código Civil.

Por principio de cuentas, no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

Dicho Código comprende con el nombre de edificio, las construcciones destinadas a habitaciones, los establecimientos comerciales, industriales y de servicio y, en general, todo local cualquiera que sea su uso (Artículo 79), (14). Y a través especialmente del Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios (15), el Código Sanitario consigna numerosas normas relativas a la higiene y salubridad que deben prevalecer en dichos edificios, previendo así servicios tales como el de albañales y agua potable, ventilación — estabilidad de las construcciones, etc., etc. (Artículo 13 y siguientes).

(14). - Código Sanitario, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 13 de Marzo de 1973.

(15). - Reglamento de Ingeniería Sanitaria, relativo a Edificios, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 20 de Mayo de 1964.



Así pues, quien dé en arrendamiento alguna localidad, deberá asegurarse de que dichas condiciones de higiene y salubridad han sido satisfechas en la misma.

El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

En cuanto a las fianzas en materia de fincas urbanas, el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianzas substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Toda vez que los arrendadores suelen incluir en los contratos algunas cláusulas lesivas al inquilino, el Código Civil dispone que no puede éste renunciar anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la falta de obras de habitabilidad e higiene.

Respecto a la renta, debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos (Artículos 2448 y 2452).

Pero, obviamente, los derechos y obligaciones de las partes siguen persistiendo, es decir, el contenido normativo del contrato de arrendamiento sigue los lineamientos tradicionales, como en seguida veremos, si bien ha variado substancialmente en lo que se refiere a los decretos que en capítulos aparte estudiaremos.

#### IV. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. -

Pueden puntualizarse al tenor siguiente:

1a. - Conceder el uso o goce temporal de una cosa. - Es esta la obligación fundamental del arrendador, implicando una enajenación temporal que entraña una obligación de dar. Si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un auténtico desmembramiento definitivo del dominio, lo que además contrariaría la esencia del mismo, que por naturaleza debe ser tempo-

ral. Dicha temporalidad supone que llegará un momento en que se restituya -- la cosa, de suerte que si éste no llega en realidad se trataría de transfe-- rencia de la propiedad o dominio.

Relata Rojina Villegas (16), que en nuestra legislación, en-- el año de 1856, como una reacción política y económica para los bienes ecle-- siásticos (llamados de "mano muerta",) y sobre todo para atacar aquellos con-- tratos simulados de arrendamiento que se hacían en favor de la Iglesia o de -- sus ministros, se dispuso que aún cuando el arrendamiento se otorgara a per-- petuidad, no podría pasar, en perjuicio del arrendador, de tres años; de modo que al finalizar ese plazo, el arrendador tenía acción para exigir la termi-- nación del contrato. Poco después, en los Códigos de 1870 y 1884, no se fijó el límite de cierto número de años, pero sí se dijo que la cesión del uso o -- goce debía ser temporal.

El Código Civil vigente, en el mismo Artículo en que define -- el arrendamiento el 2398, sí reglamenta la temporalidad del contrato, al expre-- sar que "no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habita-- ción, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las -- fincas destinadas para el ejercicio de una industria".

Cabe expresar, dentro del campo de esta primaria obligación -- del arrendador, que la cosa puede ser: bien corporal o material o incorporea-- l o inmaterial, generalmente en éste último caso, un derecho de autor(17).

También es de decirse que el uso o goce implican el disfrute-- de una cosa o derecho(18).

2a. - Entregar la cosa arrendada. - "El arrendador dice el -- Artículo 2412 del Código Civil, está obligado aunque no haya pacto expreso:

I. - A entregar al arrendatario la finca arrendada, con to-- das sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hu-- bo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere des-- tinada...."

(16). - Ob. cit. p.p. 226-227.

(17). - GOLDSTEIN Y OSORIO Y FLORIT, Código Civil y Leyes Complementarias, To-- mo II, Editorial Omeba, Buenos Aires, 1963, p. 7.

(18). - DE PINA, RAFAEL, Ob. cit., p. 229.

Reitera esta obligación del arrendador, el Artículo 2413, al prevenir que "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no -- hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Esta obligación se rige, en cuanto a su cumplimiento, por las-- normas generales para las obligaciones de dar, pero hay una excepción en el caso de arrendamiento, cuando no se estipula plazo para la entrega, pues dispone el artículo ántes referido, que la cosa se entregará al arrendador luego de que fuere requerido, cuando que la regla general establezca treinta días después -- de la interpelación, norma que opera respecto a las restantes obligaciones de -- dar. (19).

3a.- Reparar la cosa arrendada. - El arrendador debe reparar el bien arrendado, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda -- prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

Es obvio que ésta obligación, se mantiene por todo el tiempo de duración del arrendamiento, ya que, como decimos, es un contrato de tracto sucesivo, lo que indica que el arrendador debe mantener la cosa en el estado idóneo de servicio para el uso convenido (Artículos 2412, Fracc. II, y 2415 a -- 2417).

4a. - Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. - El -- arrendador debe garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos-jurídicos de tercero. No se refiere, pues, esta obligación a los ataques de -- hecho que un tercero pueda llevar a cabo, toda vez que, en tal caso el arrendatario tiene expeditas sus acciones en su calidad de tal, y si se trata de bienes inmuebles, puede intentar los interdictos para defender la posesión derivada que le concede el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que está obligado a poner en conocimiento del arrendador toda novedad dañosa para que éste -- a su vez pueda defender la cosa. No es, a éstos supuestos, que se refiere la -- obligación en cita, sino a la que atañe al arrendador, por la perturbación en --

(19). - AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO, Contratos Civiles, Primera Edición, Editorial Hagtman, México 1964, p. 156.

el goce pacífico del arrendatario cuando terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban a éste. En caso de usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento, cuando el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero, podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario. También puede darse esta hipótesis obligacional en caso de embargo, servidumbre o cualquier otro gravamen anterior.

Regulan esta obligación del arrendador los Artículos 2412, Fracción IV, 2418 y 2419 del Código Civil.

5a. - No estorbar el uso de la cosa. - Bajo este rubro se pueden comprender las obligaciones de no hacer consistentes en:

a). - No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

b). - No puede el arrendador, durante el arrendamiento, variar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, excepto cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables; entendiéndose por reparación necesaria algún desperfecto en las instalaciones de drenaje, sistema eléctrico, muebles de baño, muebles de cocinas, etc. Por lo que hace a las reparaciones indispensables, se refieren a la humedad, cuarteaduras en muros y techos, goteras y en general a la estructura de construcción de la localidad.

6a. - Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. - Esta obligación entraña para el arrendador garantizar una posesión útil, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa.

El caso está regulado por el Artículo 2412 en su Fracción V, al expresar que "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:.....V. - A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento". (Esta obligación admite pacto en contrario).

7a. - Hacer las reparaciones importantes. - De los mismos Artículos 2412 (Fracción III) y 2416 se desprende que el arrendador está obliga-

do a hacer las reparaciones urgentes e indispensables que requiera el bien arrendado;

8a. - Responder del Saneamiento en caso de evicción. - Aún cuando está obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también -- se presenta en el arrendamiento, resolviéndose en el pago de daños y perjuicios. Por lo demás, el Artículo 2483 dispone que el arrendamiento puede terminar por -- evicción de la cosa arrendada. Es conveniente recordar aquí que la evicción -- (del latín "evictio-onis") es la privación que sufre el poseedor de una cosa, y se da cuando el adquirente resulta privado de su derecho sobre el bien adquirido como consecuencia de una sentencia judicial que declarase un defecto en el -- derecho del vendedor (en el caso del arrendador) en favor de un tercero (20).

9a. - Pagar las mejoras hechas por el arrendatario. - "Corresponde al arrendador dice el Artículo 2423 pagar las mejoras hechas por el arrendatario;

I. - Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. - Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador-- se rescindiere el contrato; entendiéndose por mejoras útiles, aquellas que proporcionan una mayor comodidad al inquilino en el disfrute del bien arrendado.

III. - Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da al arrendador por concluido el arrendamiento.

10a. - Devolver saldo al terminar el contrato. - Si al terminar -- el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra él; en este caso depositará judicialmente el saldo referido (Artículo 2422).

(20). - Diccionario Jurídico Mexicano ya cit. voz "Evicción", Tomo IV, p.p. 146--147.

lla. - Preferir al arrendatario en ciertos casos. - En los arrendamientos de localidades diferentes a los de casa habitación, que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada. (Artículo 2447).

El Artículo mencionado incluye, pues, también la obligación del arrendador correlativa al derecho del tanto del arrendatario, tratándose de locales comerciales.

En lo relativo al arrendamiento de casas habitación, debemos remitirnos al Artículo 2448 Inciso I del Código Civil, señalando que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas tendrá derecho, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

#### V. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. -

Las obligaciones de éste, si bien menos numerosas que las del arrendador, asumen la misma importancia que aquellas. En seguida, las conceptuamos brevemente.

la. - Pagar la renta. - "Involucramos en este concepto dice Sarrabayrouse, todo aquello que sirva para determinar el valor del bien objeto de la locación (arrendamiento) y que puede ser contraprestación no necesariamente en dinero, sino igualmente "in natura" conforme al caso. Vale decir, que el objeto sea susceptible de apreciación pecunaria" (21).

En términos más sencillos; la renta, en el arrendamiento aunque por lo general se cubre en dinero, puede consistir, por ejemplo: en pago de frutos, con tal de que sean ciertos, o sea, determinados. De ahí, que el

(21). - Citado en Diccionario Jurídico Mexicano, "Evicción", Tomo IV, p.p. -- 146-147.

Artículo 2399 expresa que "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada", concepto que es válido en lo que se refiere a locales comerciales. Respecto de las casas habitación, la renta deberá pagarse en Moneda Nacional, atento lo previsto por el Artículo 2448 Inciso "D" del Código Civil vigente.

En cuanto al pago de la renta de casas habitación, está deberá estipularse en Moneda Nacional.

Pero, la norma esencial que impone dicha obligación al arrendatario está contenida en el Artículo 2425 Fracción I, al disponer: "El arrendatario está obligado:.....I. - A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos".

Además de ser cierto, el precio debe ser justo, es decir, debe existir una relación de equivalencia entre el goce y el precio, pues de no ser así, el contrato estará viciado de lesión, en términos del Artículo 17 del propio Código Civil.

Ello implica también que generalmente, si no hay uso por causa imputable al arrendador, no hay obligación de pagar; y si hubiese uso parcial, deberá reducirse la renta; pero también puede el arrendatario pedir la rescisión, si el uso se impide por más de dos meses, siendo éste derecho renunciabile.

Como en la compraventa, en el arrendamiento el precio es un elemento esencial del acto jurídico, constituyéndose el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de suerte que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento.

Toda vez que hay íntima correlación entre el uso o goce y la renta, toda perturbación que el arrendatario sufre en ese goce o uso libera a éste del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dura la perturbación.

La interdependencia entre el uso y la renta está reglamentada debidamente en el Código Civil, sobresaliendo en este punto, los siguientes artículos:

"2426. - El arrendatario no está obligado a pagar la renta -- sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contra- -- rio".

"2429. - El arrendatario está obligado a pagar la renta que -- se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada";

"2431. - Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide total- -- mente al arrendatario, el uso de la cosa arrendada, no se causará renta - - - mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir -- la rescisión del contrato".

Por tanto, muy atinadamente expone el maestro Rojina Villegas que la interdependencia entre el precio y el uso de la cosa se considera en -- el arrendamiento de interés público, de tal manera que aún cuando sea un de- -- recho patrimonial y la persona capaz está facultada para renunciar anticipa- -- damente sus derechos patrimoniales, el legislador ha querido imponer, a pe- -- sar de la voluntad de las partes, la reciprocidad entre renta y uso, hacien- -- do irrenunciable el derecho del arrendatario".(22).

En cuanto al tiempo de cobertura del arrendamiento de fincas- -- urbanas, ya decíamos que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a -- falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos por -- quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, -- también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. (Artículos 2425- -- Fracción I, 2452, 2454, 2461, 2462, 2489 Fracción I del Código Civil).

Volvemos aquí a hacer hincapié en que tales montos de renta -

(22). - Ob. cit. p. 235.



ya no existen en la actualidad, por lo que resulta obvio que sería urgente - que se reformaran los Artículos que se refieren a ellos, a efecto de actualizar las cantidades que ahora operan en materia de precio de los arrendamientos.

2a. - Conseervar y cuidar la cosa arrendada. - Fundamental -- mente es el Artículo 2441 el que impone dicha obligación, y lo hace en los -- términos siguientes:

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

También destaca el Artículo 2444, pues dispone que el arren-- datario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importan-- cia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

En la normativa que regula esta obligación del arrendatario, se observa que el fin primordial es conservar la cosa, tanto ejecutando ac-- tos que implican una custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellos que -- necesariamente alteran su forma o substancia e implican daño.(23).

3a. - Pagar los daños y perjuicios, que por su culpa se cau-- sen en la cosa arrendada, o bien, de los que se originen por culpa de sus -- sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada(Artículo 2425).

Toda vez, que el arrendatario tiene la obligación de cuidar-- la cosa arrendada, cuando por su culpa, o la de las citadas personas que ha-- biten o visiten la finca, debe responder de los daños y perjuicios. Obvia-- mente, el caso fortuito o la fuerza mayor excluyen el supuesto de la cul- - -

(23). - ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. cit. p. 235.

pa.(24).

4a.- Responder en los casos de incendio. Se dan varias hipótesis legales respecto a esta obligación del arrendatario, a saber:

1. - Cuando se trata de arrendatario único.
2. - Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas.
3. - Cuando el dueño del inmueble vive o habita la propia cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios.
4. - Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

En el primer supuesto, por una presunción "juris tantum"(25). el arrendatario es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio, de modo que el arrendador para exigir la responsabilidad sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por el se destruyó o se perjudicó la cosa.

En la segunda hipótesis, habiendo varios arrendatarios, si no se sabe donde empezó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen (Artículo 2437).

En la tercera, si el arrendador ocupa también parte de la finca responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen los péritos. (mismo Artículo).

(24). - Es oportuno mencionar aquí que el caso fortuito es el acontecimiento que no ha podido ser previsto, pero que, aunque lo hubiera sido no habría podido evitarse; y que la fuerza mayor es el acontecimiento ajeno a la conducta del deudor y producido al margen de la misma con fuerza incontrastable, liberando al obligado de la responsabilidad del incumplimiento de la obligación. (DE PINA, RAFAEL. Ob. cit. p.p. 126 y 224.)

(25). - Presunción legal que puede desvirtuarse por medios probatorios.

En el cuarto supuesto, si se prueba que el incendio se originó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable (también Artículo 2437).

5a. - Restituir la cosa arrendada al concluir el contrato. -- Esta es otra de las obligaciones principales del arrendatario, y su principal norma reguladora se encuentra en el Artículo 2442, expuesto en la forma siguiente:

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

Dicha norma se encuentra debidamente complementada por la -- del Artículo 2443, ya que previene que la Ley presume que el arrendatario -- que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

Analizado ya el contrato de arrendamiento, con especial mención de su contenido obligacional, veremos en su oportunidad las variaciones substanciales a que uno y otro fueron sometidos al entrar en vigencia los -- decretos de la llamada "congelación de rentas".

C A P I T U L O    I I .

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- I. - Causales normales de terminación.
- II. - Causales anormales de terminación.
- III. - Referencia especial a la terminación por nulidad.
- IV. - Referencia especial a la terminación por rescisión.

### I. - CAUSALES NORMALES DE TERMINACION.

El contrato de arrendamiento puede terminar por alguna de -- las causas generales que son usuales en el resto de los contratos de tracto-  
sucesivo, por lo que las llamamos "Causas Normales", o causa especial, pro-  
pia solamente del arrendamiento.

Las primeras son: por haberse cumplido el plazo fijado en -- el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa-  
fué arrendada; convenio expreso; nulidad; rescisión; confusión; pérdida o --  
destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; --  
expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; evic-  
ción de la cosa dada en arrendamiento.

En cambio, las causas especiales se refieren a la termina- --  
ción del contrato, cuando es por término voluntario o indefinido.

En el presente inciso examinaremos las causas normales, he- --  
cha excepción de la nulidad y la rescisión, pues a cada una de ellas desti- --  
namos menciones especiales en subsiguientes incisos, dada su íntima relación  
con nuestro tema de la "renta congelada".

a). - Por cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o --  
por la ley, o satisfacción del objeto para el que la cosa fué arrendada. - -  
Si bien, se entiende que en este caso el plazo es el lapso de tiempo señala-  
do en el contrato de arrendamiento, por lo que la doctrina ha emitido la - -  
siguiente definición:

"Se entiende por plazo un acontecimiento futuro de realiza- --  
ción cierta, del cual depende la exigibilidad o la resolución de derechos y-  
obligaciones"(26).

(26). - GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. p. 702.

Consecuentemente, son elementos del plazo; un acontecimiento futuro y la certidumbre del mismo, significando éste último que el acontecimiento necesariamente llegará, más tarde o más temprano, pero especialmente, como sucede en el caso del arrendamiento, el día que se fije por los contratantes; Entonces, la obligación se extinguirá, es decir, el contrato terminará.

En el caso a examen, el plazo puede ser voluntario o legal.

Es el plazo voluntario, en el que los contratantes señalan para la terminación del ligamen contractual. En cambio, el plazo legal sería el que la Ley fija para que ocurra dicha terminación, supuesto específico que también se previene en el general que hemos citado bajo el rubro a) en estudio. Y que, de conformidad con la Fracción I del Artículo 2483 del Código Civil, figura en seguida del supuesto del plazo voluntario, en los términos siguientes:

"El arrendamiento puede terminar: I. - Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley....".

Pero en tal fracción se añade otro supuesto específico, el tercero, que se refiere a: "estar satisfecho el objeto o fin para el que la cosa fué arrendada".

En este punto, es de comentarse que, de conformidad con el Artículo 1824 del Código Civil, hay tres clases de objeto de los contratos, a saber:

1. - La cosa que el obligado debe dar o prestar, y por ello se habla de prestación de cosas;
2. - El hecho que el obligado debe hacer o prestar, y de ahí que se habla de la Ley de prestación de hechos; y
3. - El hecho que debe o no hacer, o sea, el comportamiento -

negativo que el obligado debe observar (abstención).

Claramente, en el caso del arrendamiento, y según ya lo precisamos en el capítulo anterior, hay una prestación de cosas a cambio de un precio cierto.

Cumplido tal objeto, el arrendamiento puede terminar.

Con referencia al cumplimiento del plazo, primer supuesto especial de la Fracción I del Artículo 2483 ya citado, cabe agregar que conforme al dispositivo 2484 Fracción "C", la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, y será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en pago de sus rentas.

Por lo demás, terminado el arrendamiento, cuando lo es de fincas rústicas, tendrá el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos.

b). - Convenio expreso. - Llámasele también "mutuo disenso", - y consiste en la coincidencia de voluntades, libremente expresada, susceptible de resolver un contrato o acto jurídico emanado de una manifestación de voluntad anterior válidamente expresada (27).

Cabe señalar que conforme a las Reformas del 7 de Febrero de 1985, del Código Civil, las partes no podrán dar por terminada la relación contractual mientras ésta se encuentre vigente el primer año del contrato, ya que un convenio celebrado durante la vigencia citada sólo produciría efec-

(27). - DE PINA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Ob. cit. p. 283.

tos entre particulares, no pudiéndose ratificar el mismo ante Autoridad Judicial y menos aún pedir su aprobación ya que se trata de derechos irrenunciables y de interés público, por tanto un Juez no podría entrar al estudio de un convenio en las condiciones mencionadas. (Artículo 2448 Inciso "C", - del Código Civil).

En pocos términos, cuando las partes lo acuerdan expresamente, se realiza la terminación del contrato de arrendamiento.

c). - Confusión. - Reza el Artículo 2206 del Código Civil- que "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades del acreedor y de deudor se reúnen en una misma persona.....".

Así pues, cuando se reúnen en uno de los contratantes las dos calidades de arrendador y arrendatario (por ejemplo: cuando el inquilino compra el bien), termina el contrato de arrendamiento por la causa denominada "confusión".

d). - Pérdida y destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. - La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, acarrea la terminación del contrato, pues faltaría el objeto material del mismo. Más debe observarse que la ley limita el supuesto a los sucesos de caso fortuito o fuerza mayor.

En nuestro Derecho, caso fortuito y fuerza mayor se usan como sinónimos, pues se aprecia que el Código Civil las emplea indistintamente, y es la doctrina la que ha aportado una definición comprensiva de ambas situaciones; es la siguiente:

"Es un acontecimiento general, insuperable, imprevisible, o que previéndose no se puede evitar, causado por la naturaleza o por los hombres, con autoridad y que origina el que una persona realice una conducta dañosa, contraria a un deber jurídico o a una obligación.(28).

(28). - GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. p. 465.



Por tanto, caso fortuito es un acontecimiento que no ha podido ser previsto, pero, que aunque lo hubiere sido, no habría podido evitarse ya que es originado por la naturaleza. Respecto de la fuerza mayor se entiende el hecho del hombre previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide el cumplimiento de la obligación, como las guerras y huelgas.

e). - Expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. - El Estado requiere, para algunos de sus fines, bienes que formen parte de la propiedad privada, y que no puede obtener por medio de arreglos contractuales con sus dueños. Debido a que en tal caso el cumplimiento de las atribuciones del ente estatal sufriría sensiblemente si los medios necesarios sólo fueran suministrados cuando concurre la voluntad de un particular, desde tiempos remotos se ha reconocido en las diversas legislaciones una forma por la que el propio Estado puede, unilateralmente llegar a adquirir esos bienes, forma que no es otra que la expropiación por causa de utilidad pública.(29).

Ese medio o instrumento con que cuenta la Administración Pública ha sido atinadamente definida en los siguientes términos:

"La expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre que se cubra una indemnización por causa de esa transferencia,"al particular".(30).

(29). - FRAGA, GABINO. Derecho Administrativo, Décima Quinta Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1973, p. 360.

(30). - ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Teoría General del Derecho Administrativo. Segunda Edición, Textos Universitarios, UNAM. México, 1975. p. 229.

La indemnización de que se trata debe consistir, en dinero - que es el medio ordinario y legal usado en operaciones de diversa índole, pudiendo ser en efectivo, o bien, en títulos de crédito representativos del mismo y fácilmente negociables.

El problema más significativo en orden a la expropiación en general ha sido el de la debida conceptualización de la "causa de utilidad pública", sobre tal cuestión la Suprema Corte de Justicia ya ha aportado un criterio de suyo aclaratorio, a saber:

"EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA. - Cuando la Sociedad tenga interés en que se ejecuten determinadas obras, que se traducen en comodidad y seguridad para la misma sociedad, es requisito indispensable probar esa utilidad social en el expediente respectivo de expropiación..." - (31).

Comodidad y seguridad pública son pues, valores que fundan la utilidad.

Y precisamente cuando ocurre tal hipótesis respecto de un bien privado, si está sujeto a arrendamiento es obvio que, ya mediando la expropiación, tal bien pasa a la propiedad del Estado, operando así la terminación del contrato civil.

f). - Evicción de la cosa dada en arrendamiento. - De tradición que se remonta a Roma, ya en el Derecho Español se precisaba que la evicción es la recuperación que uno hace judicialmente de una cosa propia que otro poseía con justo título; o bien, el despojo jurídico que uno sufre de una cosa que justamente había adquirido; o sea, el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene que hacer de ella en todo o en parte, por virtud de una sentencia que a ello le condena. En términos más concisos, evicción es el saneamiento y seguridad que se da de responder siempre del pre- (31). - Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo XXIX, p. 1592.

de la cosa vendida, pagada o prestada. (32).

En nuestra doctrina actual, se expresa que la evicción nace, entre otras, en obligaciones de dar traslativas de uso o goce temporal de una cosa, correspondiendo los contratos de arrendamiento y de comodato; por lo tanto cuando el adquirente resulte privado de un derecho sobre el bien adquirido como consecuencia de una sentencia judicial que declarase un defecto en el derecho del vendedor en favor de un tercero, cuando éste último comparece a Juicio se le denomina Tercero Coadyuvante. Por esa razón se resume la regla diciendo - que evicción es vencer en juicio con un mejor derecho. (33).

De esta suerte, si alguien evicción la cosa dada en arrendamiento, puesto que ésta pasa a su poder jurídico, la relación de arrendamiento termina.

## II. - CAUSAS ANORMALES DE TERMINACION. -

Como ya decíamos, así como hay causas generales de terminación del arrendamiento, se dan también causas especiales, las cuáles se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido.

A este respecto, el Artículo 2478 del Código Civil, estatuye:

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

(32). - ESCRICHE, JOAQUIN. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Primera Edición, Librería de Rosa y Bouret, Paris, 1863. p. 655.

(33). - LOPEZ MONROY, JOSE DE JESUS. "Evisión". en Diccionario Jurídico Mexicano, ya cit. Tomo IV. p.p. 146-147.

Dado el aviso previsto en tal disposición, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla (Artículo 2479).

Dentro del contexto de la terminación de arrendamiento se encuentran también especiales previsiones, consistentes en la prórroga forzosa o legal y la tácita reconducción.

En cuanto a la prórroga legal de locales comerciales, está prevista en el Artículo 2485 del Código Civil, al tenor siguiente:

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento". Cabe hacer notar que la prórroga en cuestión sólo podrá hacerse valer respecto de los contratos de arrendamiento de locales destinados al comercio.

En relación a la prórroga de locales destinados a la habitación el Artículo 2448 Inciso "C" del Código Civil, estipula que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca, cuyo arrendamiento ha vencido tratándose de localidades destinadas para un uso distinto del de habitación.

Así pues, para que proceda la prórroga forzosa es necesario el vencimiento o término del contrato de arrendamiento y el hecho de que el inquilino esté al corriente en el pago de sus rentas. Como contrapartida a --

dicha prórroga, el arrendador tiene derecho a aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, aunque siempre y cuando demuestre que los alquileres -- de la zona de que se trate han sufrido alza.

Según refiere Aguilar Carvajal, la justificación que da la Ex posición de Motivos del Código para la institución de la prórroga, consiste -- en el hecho de que se pretende acabar con los irritantes privilegios que tenía el arrendador. (34).

En lo que se refiere a la tácita reconducción, observamos que en una institución que surge desde el Derecho Romano, y opera cuando se vence el contrato de arrendamiento, de modo que se transforma de término fijo -- en término voluntario; vale decir, la tácita reconducción es la renovación -- tácita del contrato entre las partes contratantes, misma que puede ser por -- omisiones o por actos que importen, en forma indirecta, la voluntad de las -- partes de renovar el contrato ya existente. (35).

En nuestro medio, es el Artículo 2486 del Código Civil, el -- que previene 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.

Si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por -- tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde -- al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba (Artículo -- 2487).

Con referencia a los terceros que garantizan el cumplimiento -- del contrato de arrendamiento, en las dos instituciones especiales que aca -- bamos de conceptuar prórroga forzosa y término voluntario, se da la consecuen -- cia de hacer cesar las obligaciones del mismo tercero, pues, como reza el --

(34). - Ob. cit. p. 165.

(35). - AUGUSTO BADARACCO, RAUL. Locaciones Urbanas y Rústicas, en Enciclopedia Omeba, Tomo XXVI. p. 540.

Artículo 2488, en tales casos: "cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

Para concluir con el presente inciso, expresaremos que, como se apracia, en la tácita reconducción existe un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación.(36).

### III. - REFERENCIA ESPECIAL A LA TERMINACION POR NULIDAD.

La nulidad se produce, en los actos que han nacido en el mundo jurídico (obviamente incluidos en los contratos), por reunir las condiciones especiales de existencia, pero defectuosos o imperfectos por no reunir los requisitos de validez que señala el Artículo 1795 del Código Civil, a saber:

1. - Incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
2. - Vicios del consentimiento.
3. - Ilícitud en el objeto, motivo o fin.
4. - No manifestación del consentimiento en la forma legal.

Son numerosas las teorías en orden a este fenómeno jurídico;- La primera de ellas, conocida como la teoría bipartita, elaborada principalmente por Domat y Pothier, divide en dos a los actos viciados y a la nulidad en absoluta y en nulidad relativa. Aquella se produce "ipso-jure"; El acto afectado por ella no tiene efectos jurídicos; puede ser invocada por cualquier interesado, y la acción en que se haga valer no se extingue ni por renuncia, confirmación, ratificación, prescripción o caducidad.

Por lo contrario, la nulidad relativa permite que el acto - -

(36). - ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Tratado de Derecho Civil. Contratos. Primera Edición. Tomo I. Editorial Jus, México, 1944. p. 355.

afectado produzca efectos jurídicos en tanto no ha sido decretada, pero dichos efectos pueden destruirse por la aplicación retroactiva de la Sentencia en que se decreta la nulidad; sólo puede hacerse valer por la persona en cuyo favor se haya establecida; el acto puede convalidarse por confirmación, ratificación o renuncia; y la acción puede prescribir o caducar.

La teoría tripartita consideró insuficiente a la anterior — e introdujo, junto a los conceptos de nulidad absoluta, o de pleno derecho, y nulidad relativa o anulabilidad, el de inexistencia, que indica la no existencia del acto, que habiéndolo realizado con la pretensión de darle validez jurídica, se encuentra afectado por la falta de algún requisito esencial.

Para no ahondar en situaciones doctrinarias que rebasarían — los límites de este trabajo, agregaremos sólo que la teoría tripartita fué perfeccionada por Julien Bonnacase al tenor siguiente: respecto de los actos nulos explica que son aquellos realizados de un modo imperfecto en alguno de sus elementos orgánicos aunque estén completos. Este acto viciado produce todos sus efectos, cual si fuera regular, mientras no han sido suspendidos o destruidos por una sentencia judicial generalmente aplicada en forma retroactiva.

En cuanto a la nulidad absoluta, dice el nombrado autor, que el acto afectado por ella viola una regla de orden público, pudiendo ser invocada por cualquier interesado, observándose también que dicho acto no puede ser convalidado y que la acción de nulidad es imprescriptible. Respecto a la nulidad relativa, viola una regla de orden privado, pudiendo ser invocada sólo por personas determinadas. Por lo demás, el acto puede convalidarse y la acción puede prescribir.(37).

(37). - BONNECASE, JULIEN. Elementos de Derecho Civil, Edición Española legalmente autorizada. Traducción José M. Cajica, Jr. Tomo II, Puebla-México, 1946, p. 280.

Esta teoría, la de Bunnecase, fué la acogida por nuestro Código Civil, pues éste establece que son causas de nulidad relativa los vicios --- en el consentimiento (error, dolo, violencia y mala fé), la incapacidad y la --- falta de forma en los actos no solemnes (Artículos 2224, 2226, 2227 y 2228). --- Y en cuanto a la nulidad absoluta, establece que los actos ejecutados contra --- el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto --- en los casos en que la ley ordene lo contrario. (Artículo 8).

El propio Código contempla las características de la nulidad -- relativa dependiendo del vicio de que se trate. Así, pues, las acciones y la -- excepción de nulidad por falta de forma pueden ejercitarse u oponerse por cual- -- quier interesado; en cambio, las provenientes de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo pueden invocarse por el directamente afectado. Por lo de- -- más, la nulidad de un acto jurídico por falta de forma se extingue por la ra- -- tificación del acto realizándolo en la forma omitida (Artículo 2229).

Lo que importa, a efectos de nuestro trabajo, es precisar que-- cuando opera la nulidad en el contrato de arrendamiento, puede surgir la ter- -- minación de éste. Pero, por lo general, cuando se trata de nulidad relativa,-- el contrato puede seguir cumpliéndose como puede apreciarse en el ejemplo que -- nos proporciona la siguiente tesis jurisprudencial:

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE. - La forma es- -- crita del contrato de arrendamiento exigida por el Artículo 2406 del Código Ci- -- vil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino -- una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que -- el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el Artículo 2227, y la ac- -- ción de nulidad queda extinguida en términos del Artículo 2234 del mismo orde- -- namiento cuando existe cumplimiento voluntario".(38).

(38). - Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación. Tesis de Ejecutorias.- 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Par- -- te, Tercera Sala, tesis 72. p. 228.



Pero, en materia de nulidad absoluta, la regla es que al declarársele judicialmente, la consecuencia de ausencia de efectos produzca la terminación del contrato de arrendamiento; por ejemplo, en el caso en que el inquilino destinara la casa arrendada para habitación, a la instalación de un casino de juego.

Más éstas alusiones a la nulidad como causa de terminación del contrato de arrendamiento, sólo fungirán de antecedente a las especiales hipótesis de nulidad que contemplan algunas normas emitidas con motivo de la congelación de rentas.

#### IV. - REFERENCIA ESPECIAL A LA TERMINACION POR RESCISION.

El objeto perseguido por las partes al establecer el vínculo contractual (en general) es el de cumplir las obligaciones recíprocamente con prometidas, toda vez que ésto constituye el efecto natural del contrato. Pero no siempre las prestaciones se cumplen conforme a lo que tuviere en cuenta los contratantes al prometerlas. Para tales supuestos, la ley contempla una serie de remedios, contándose entre ellos, algunos que se orientan al cumplimiento de las obligaciones, como la ejecución en especie y la ejecución por equivalencia (traducida en la acción por daños y perjuicios).

Otros se orientan hacia la ruptura del vínculo nacido del contrato, destacando entre ellos la rescisión.(39).

¿ Que és, pues, la rescisión?

Ha sido definida como "el procedimiento dirigido a hacer ineficáz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales--

(39). - BERGEL, SALVADOR DARIO. "Resolución de los contratos", en Enciclopedia Jurídica Omebe, Tomo XXIV. p.p. 787-788.

a causa de accidentes externos susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores"(40).

Congruente con tal concepto, la raíz latina "rescissum", que significa rasgar, romper, dividir algo, se aprecia ahora que la rescisión -- expresa una noción netamente jurídica; privación de efectos de un negocio -- jurídico por sí mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración -- de voluntad.

Si bien es, como la nulidad, una forma de ineficacia de los actos jurídicos, pueden apreciarse las siguientes diferencias esenciales:

1a. - La nulidad puede provenir, ya de la estructura misma - del acto (objeto, motivo o condición ilícita o falta de las formalidades - - que la ley exige), o bien, es efecto de la incapacidad de las partes o de los vicios de la voluntad de los otorgantes.

2a. - La nulidad destruye los efectos del acto desde el momento de su celebración.

En cambio, en cuanto a la rescisión:

1º - La causa que la origina se encuentra fuera del acto y - de la idoneidad de la persona para celebrarlo; se pronuncia en razón del daño patrimonial que en ciertos y determinados supuestos que el acto jurídico produce en perjuicio de una de las partes que se encuentran en desventaja -- frente a la otra.

2º - En principio, la rescisión sólo debe privar al acto de los efectos que produciría en lo futuro.

La doctrina distingue también a la rescisión de la resolu-

(40). - DE PINA, RAFAEL. Ob. cit. p. 333.

ción considerando que ésta última se produce como consecuencia del incumplimiento de la obligación de una de las partes de un contrato, o bien, por efecto de que se ha realizado la condición resolutoria prevista por el autor del acto para que éste deje de producir efectos. Y se puntualiza entonces que, en cambio, "la rescisión tiene lugar en los negocios bilaterales y onerosos, cuando una de las partes por efecto del negocio jurídico ha sufrido una lesión patrimonial notoriamente desproporcionada a lo que él por su parte se obligó"(41).

Pero, nuestra Suprema Corte, ha tendido a identificar rescisión por resolución, especialmente en materia de arrendamiento, afirmando que la rescisión "produce sus efectos no sólo por el tiempo venidero sino con alcance retroactivo..... y el retorno al estado anterior al vínculo con tractual deshecho por modo resolutivo".(42).

Tal criterio se ha visto ratificado en numerosas tesis también jurisprudenciales, de entre las cuáles, hemos de transcribir las siguientes:

"ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento".(43).

"ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. - El pago efectiva

do en un juicio de Desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada

(41). - GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "Rescisión del Contrato", en Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII. p. 33.

(42). - Jurisprudencia ya cit. tesis 56.

(43). - Idem. tesis 56.

"en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no -  
contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de Desahucio, y que -  
no son derogatorias de las que contienen los Artículos 2489, Fracción I, y --  
2453 del Código Civil del Distrito Federal"(44).

Como se aprecia, nuestro máximo Tribunal emplea el vocablo --  
rescisión para referirse a casos de resolución de contratos por incumplimien-  
to; de suerte que, siendo así la guía jurisprudencial, hemos de tener por - -  
cierto que en nuestro derecho la rescisión de un contrato es referible a las-  
hipótesis de incumplimiento del propio ligamen contractual. Y ya veremos --  
los claros efectos de este criterio en la materia que se ha denominado de - -  
"congelación de rentas".

(44). - Jurisprudencia ya cit. tesis 91.

## C A P I T U L O    I I I .

### NORMATIVA DE EXCEPCION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

- I. - Decretos expedidos durante la etapa de Suspensión de Garantías.
- II. - Decreto de 28 de Septiembre de 1945.
- III. - Decretos de 1946.
- IV. - Decreto de 30 de Diciembre de 1947.
- V. - Semejanzas y diferencias entre los Decretos -- anteriores.

I. - DECRETOS EXPEDIDOS DURANTE LA ETAPA DE SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS.

Previene el Artículo 89 Constitucional que "las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:.....VIII. - Declarar la guerra en nombre de los Estados Unidos Mexicanos, previa ley del Congreso de la Unión".

Con base en tal disposición, el Presidente don Manuel Avila - Camecho declaró la guerra en nombre de nuestro país, a los países del Eje - totalitario; Alemania, Italia y Japón, dado que los submarinos de tales potencias habían hundido varios barcos petroleros nacionales.

La declaración de guerra produjo, sucesivamente, numerosas - normativas especiales en diversas ramas de nuestro Derecho, pero sobresalió - entre ellas, por su trascendencia social y económica, la relativa a las ha- bitaciones de alquiler, que popularmente se conoció como "las leyes de conge- lación de rentas".

Fueron expedidas por el Poder Ejecutivo, con forma de decre- tos en uso de las facultades extraordinarias que le fueron concedidas por el Congreso de la Unión, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos Cons- titucionales que en seguida se transcriben:

"Art. 29. - En los casos de invasión, perturbación grave de- la paz pública, o de cualquiera otro que ponga a la sociedad en grave peli- gro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de- acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Ad- ministrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, - podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fue- sen obstáculo para hacer frentes, rápida y fácilmente, a la situación; pero --

deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar hayándose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo hega frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demora al Congreso para que las acuerde".

"Art. 49. - El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse uno o más de éstos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el Artículo 29.....".

Fueron éstas las normas de máximo rango en que se fundó el aludido Presidente para expedir la legislación de emergencia, entre las que destacaba, como ya decíamos, la relativa a los contratos de arrendamiento, de los cuáles restringió los siguientes aspectos fundamentales: La libre fijación del término de la relación contractual y el libre criterio de las partes respecto del precio, estableciéndose por tanto un sistema de prórrogas y de congelación de rentas.

La justificación de esta normativa especial sobre arrendamiento se encuentra en los siguientes breves conceptos de Aguilar Carvajal:

"La historia de esta legislación es larga y laboriosa. En efecto, empieza con el estado de guerra de la República, y, como consecuencia el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, trayendo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares, en las personas de escasos recursos"(45).

(45). - Ob. cit. p. 166.

Asomaba, pues, en estos decretos de emergencia la influencia del que poco después se configuraría en nuestro país como el nuevo Derecho Social, tutelador de personas y grupos económicamente débiles, mismo Derecho al que no dejaremos de hacer una alusión al finalizar el presente trabajo.

En el Decreto de 1º de Junio de 1942, el Congreso de la Unión aprobó la suspensión de las garantías individuales consignadas en los Artículos 4, 5, en su párrafo Primero, 6, 7, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21 y 22 en su párrafo Tercero, y 25 de la Constitución Federal, toda vez que el Ejecutivo las consideraba como un posible obstáculo para hacer frente al estado de guerra.

Con referencia a tales facultades, se consideró que era una obligación del gobierno ante la crisis económica de aquel tiempo, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases de bajos recursos, entre las que se encontraban los trabajadores particulares, los trabajadores del Estado y los obreros, se vieran impedidos de seguir su ritmo de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad y entre ellos las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se veía obligada a ocupar y considerando asimismo, el Ejecutivo que el impuesto a la propiedad en aquel ejercicio fiscal en lugar de haberse aumentado, había disminuido por la supresión del 5% adicional que se había cobrado en el pasado ejercicio.

Por tales razones, con fecha 10 de Julio de 1942, fué promulgado un Decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 24 de dicho mes y año, disponiendo lo siguiente:

1. - Durante la vigencia de este Decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentadas en ningún caso ni por ningún motivo.

2. - En contra de las disposiciones de este Decreto, no podrá



objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

3. - No será excepción a lo dispuesto en el punto 1, el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este Decreto.

4. - En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecio y que se tramitará en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público, quién será considerado como parte.

5. - La violación de las disposiciones contenidas en este Decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios o sub-arrendadores que infrinjan las disposiciones del Decreto se le impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento en doce meses.

A pesar del rigor del Decreto, podía eludirse la situación por él regulada cuando, al expirar los contratos de arrendamiento o al darlos por terminados los de tiempo indeterminado, se elevaban los alquileres.

Fué por ello, que se promulgó un segundo Decreto, el de 24 de Septiembre de 1943, estableciendo prórroga, por ministerio de la Ley, de los arrendamientos en vigor, respecto de casa habitación, ya sean celebrados por tiempo fijo o tiempo indeterminado (Artículo 1º).

En su Artículo 2º, tal Decreto prohíbe el alza del precio del arrendamiento; y dispone, que todo pacto, o estipulación en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en Juicio.

Como sanción al arrendador que hostilizare a los inquilinos o no hiciere las reparaciones, además de las responsabilidades ordinarias se le sanciona con una multa de \$100.00 a \$1,000.00. Y para la debida aplicación del Decreto, éste suspende la vigencia de los Artículos 2484, 2478, y 2479 del Código Civil.

Otras de sus disposiciones, brevemente expresadas, fueron las siguientes:

a). - Sólo será aplicable a los contratos para casa habitación.

b). - La causa de terminación del contrato por mutuo disenso, debe ratificarse ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

c). - La rescisión por falta de pago puntual no tendrá lugar si el inquilino demuestra que hizo el pago dentro de los diez días siguientes al señalado en el contrato.

d). - Cuando el arrendador se niegue a recibir la renta, el inquilino no incurrirá en mora, sin necesidad de promover judicialmente, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que señala el Código de Procedimientos Civiles, para que se considere purgada la causa de rescisión y se dé por terminado el juicio.

En sus Artículos Transitorios, el Decreto que nos ocupa ordena el sobreesimiento de los juicios de desocupación por terminación de contrato, dispone que los términos pendientes señalados en el Artículo 2478, en los arrendamientos por tiempo indefinido, se suspenderán y previene que no surtirán efectos los avisos dados a los inquilinos, dando por terminado el contrato.

El Decreto siguiente fué el de 20 de Enero de 1945, adicionando el de 1943 ya citado, y que se ocupó básicamente de los locales destinados a comercio, pues el Ejecutivo de la Unión consideró que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad, figuraba la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos; en razón de lo cual, para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hicieran efectivos los precios tope fijados por el Gobierno para los

propios artículos, se hizo indispensable proteger a los comerciantes de los mismos, contra el aumento en sus gastos generales, entre los cuáles aparecería en primera fila el aumento de las rentas de sus locales.

Por todo ésto, se expidió el Decreto de 5 de Enero de 1945, - publicado en el Diario Oficial, el 20 del mismo mes, por el que se adiciona - el de 24 de Septiembre de 1943, lo cuál se hizo en los siguientes términos:

"Art. 1º- .....Por todo el tiempo que dure el estado en - guerra en que se encuentra la República, se prorrogarán en el Distrito Fede-- ral, en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento de toda - clase de locales (departamentos, accesorias, viviendas, etc.), en que, de he- cho, y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dichos -- locales contengan los respectivos contratos de arrendamiento, se encuentran - instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales; misceláneas, - estanquillos, recauderías, tortillerías, huerverías, fruterías, molinos de ni~~x~~ tamal, cremerías, carbonerías y expedios de pan".

Por lo demás, éste Decreto de 1945, declaró subsistentes to-- das y cada una de las disposiciones de los Decretos de 10 de Julio de 1942 -- y 24 de Septiembre de 1943.

Al llegar el término de la guerra, quedaba sin vigencia la ci-- tada normativa especial; motivo por el cual otro Decreto del Ejecutivo, de -- fecha 13 de Agosto de 1945, prorroga su validéz, por treinta días más.

Todavía después fueron expedidos más decretos en esta materia mismos que analizamos en lo que resta del presente trabajo.

## II. - DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945.

Publicado en el Diario Oficial del 1º de Octubre de 1945, és-- te Decreto que el H. Congreso de la Unión dirigió al Presidente de la Repúbli-- ca, contemplaba dos aspectos fundamentales en sendos dispositivos, a saber:

"Art. 1º - A partir del 1º de Octubre de 1945, se levanta la-

suspensión de garantías decretadas el Primero de Julio de 1942, y se restablezca por lo tanto, el orden constitucional en toda su plenitud";

"Art. 7º - Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fechas 1º de Julio y 19 de Octubre de 1942, quedarán vigentes hasta en tanto sean derogadas por una ley posterior".

Esta norma del Artículo 7º, pareció ser puente para el advenimiento de una normativa especial más perfeccionada en dicha materia, según hemos de comprobar en seguida.

### III. - DECRETOS DEL AÑO DE 1946.

Publicado el 21 de Enero de dicho año, el primer Decreto tuvo como principal función reformar el Artículo 6º del Decreto del 28 de Septiembre de 1945, y reformar y adiconar el Artículo 7º del mismo. Respecto a - - éste último punto, disponía que "Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha 1º de Julio y 19 de Octubre de 1942, quedarán vigentes hasta en tanto sean derogadas por una ley posterior.

Como se aprecia, éste Decreto fué emitido en vista de los errores del anterior, respecto de las fechas, pues aclara que los Decretos que - - subsisten son: el de 10 de Julio de 1942; el de 24 de Septiembre de 1943 y el de 5 de Enero de 1945.

El texto del Artículo relativo, es el siguiente:

"7º - Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fechas 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de Enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de éste último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán vigentes hasta en tanto sean derogadas por una ley posterior".

Siguió a dicho decreto el del Congreso de la Unión de 11 de Fe

brero de 1946, de mayor precisión técnica que los anteriores, pues contempla certestamente los siguientes puntos:

1. - Prohíbe el aumento del precio de los arrendamientos, de las casas o locales destinados a:

a). - Exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares.

b). - Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c). - Los ocupados por talleres familiares.

Además los prorroga, en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo de vigencia.

Más consigna una excepción; dispone que si la renta de casas o locales, cualquiera que sea su destino, fuese superior a trescientos pesos mensuales, no estarían prórogados, ni el precio congelado.

También es importante señalar que excluyó de sus disposiciones a los locales destinados a comercio.

d). - Para el aumento de rentas, en caso de mejoras, requiere autorización judicial que las justiprecie, misma que se tramitará en vía sumaria, teniéndose como parte al Ministerio Público.

e). - Conserva la congelación, aún cuando el inquilino desocupe el local.

f). - Las sanciones de multas debidas a violaciones al Decreto quedan a cargo del Departamento del Distrito Federal, sin perjuicio de la intervención de las autoridades judiciales, en los casos de su competencia.

g). - Dá el carácter de orden público, a sus disposiciones — y por consecuencia, dispone que no son renunciables en perjuicio de los inquilinos, de suerte que cualquier estipulación en contrario sería nula y no producirían efecto legal.

Comenta Aguilar Cervajal, que como dato interesante, que demuestra el deseo de que sea transitoria la reglamentación, le da un plazo — máximo de dos años, pudiendo anticiparse por el Ejecutivo su derogación (46).

IV. - DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

Expedido en tal fecha por el Presidente de la República, éste Decreto fué publicado en el Diario Oficial de la Federación, al día siguiente, y disponía en esencia que no podrían ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que el mismo Decreto indicaba, — así como que los plazos de arrendamiento se considerarían forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los inquilinos.

Las normas de tal Decreto consignaban:

"Art. 1º - Se prohíbe el aumento, es decir, se congela, de las rentas y se prórrogan los contratos por un año, cuando se refieran a:

- a). - Casa Habitación, que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente;
- b). - Los ocupados por talleres a domicilio; y
- c). - Los ocupados por talleres familiares.

Exceptuándose de la disposición anterior, las rentas de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a Trescientos pesos."

"Art. 2º - El arrendatario no podrá subarrendar o ceder sus derechos, en todo o en parte, sin la voluntad del arrendador, y la violación a esta disposición se sanciona con la rescisión de pleno derecho".

(46). - Db. cit. p. 169.

"Art. 3º - Para el aumento de las rentas se crea una comisión integrada por tres personas que designará el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudie dicho aumento en caso de mejoras a una propiedad, en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezaría a funcionar quince días después de entrar en vigor el Decreto, debiendo tener facultad para autorizar y justipreciar el aumento de rentas cuando esté debidamente justificado."

"Art. 4º - Las casas o locales a que se refiere el Artículo Primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedido por la Comisión a que se refiere el Artículo Tercero; es decir, en caso de desocupación deberá arrendarse en la misma cantidad".

"Art. 5º - La Autoridad Administrativa conocerá de las violaciones, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al aumento en un año."

"Art. 6º - En esta disposición se reitera que las normas del decreto son de orden público, y, por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, de modo que cualquier estipulación que se haga en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto legal."

En sus Artículos Transitorios, se dispone que el Decreto tendrá una vigencia máxima de un año a partir del día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal, así lo requieran.

El Artículo 1º, Transitorio, deroga el Decreto de 11 de Febrero de 1946, publicado el 8 de Mayo.

V. - SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LOS DECRETOS ANTERIORES.

Si bien todos los Decretos examinados se encausan hacia la finalidad común de dar protección a núcleos sociales económicamente débiles como son los integrados por los inquilinos de renta baja, no dejan de tener entre ellos algunas singularidades que permiten establecer determinadas diferencias, mismas que, por cierto, van denotando un mayor perfeccionamiento de esta especial legislación inquilinaria.

Así, si el primer Decreto emitido en esta materia (de 10 de Julio de 1942), omitó prever la situación de congelamiento en relación con los contratos por tiempo indeterminado, tal deficiencia legal fué luego cubierta por el Decreto de 24 de Septiembre de 1943, que también tuvo el acierto de suspender la vigencia de los Artículos 2484, 2478, y 2479 del Código Civil, para la debida aplicación del propio Decreto.

También introduce éste, la innovación consistente en que, la causa de terminación del contrato de arrendamiento por mutuo disenso, debe ratificarse ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Igualmente previene que la rescisión por falta de pago puntual no tendrá lugar, si el inquilino demuestra que hizo el pago dentro de los diez días siguientes al señalado en el contrato.

También se significa este Decreto, porque previene que el arrendatario no incurrirá en mora, pues bastará que al ser demandado, exhiba las rentas adeudadas, para que se considere purgada la causa de rescisión.

En cuanto al Decreto de 25 de Febrero de 1944, incluyó a los edificios para escuelas del Distrito Federal, en los beneficios de la legislación especial inquilinaria, dada la alta significación de las funciones pedagógicas, y desde luego, para evitar posibles alzas de rentas, y,



por ende, de colegiaturas.

Respecto al Decreto de 24 de Septiembre de 1943, tiene el --  
acuerdo de extender la prórroga de los contratos de arrendamiento a los lo--  
cales de pequeño giro comercial, teniendo siempre el objetivo de tutelar a --  
las clases desposeídas, en este caso mediante el recurso de evitar alza de --  
rentas, para a su vez evitar el alza en el precio de los Artículos de prime--  
ra necesidad.

Ya en el Decreto de 11 de Febrero de 1946, se aprecia mayor--  
parquedad, en cuanto al ámbito de acción de las normas en él contenidas, --  
pues se limita a regular la congelación de los contratos relativos a la ha--  
bitación para el inquilino y sus familiares, los locales ocupados por los --  
trabajadores a domicilio y los ocupados por talleres familiares, excluyéndo--  
así, de sus disposiciones, a los locales destinados a comercio, seguramente--  
porque se pensó que ésto coadyuvaría a que se intensificaran las transeccio--  
nes comerciales.

En lo que atañe al Decreto de 30 de Diciembre de 1947, crea--  
una comisión especial integrada por tres personas, designadas por el Jefe --  
del Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de las --  
rentas en casos de mejoras a la capacidad económica de los inquilinos, lo --  
cual ya implica una desviación, aunque justa, de la directriz general de --  
protección a los inquilinos que pagan rentas bajas.

## C A P I T U L O    I V .

### EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, Y LAS CAUSALES DE RESCISION QUE PREVIENE.

- I. - Falta de pago de la renta.
- II. - Subarrendamiento.
- III. - Cesión de derechos del arrendamiento.
- IV. - Cambio de destino del local arrendado.
- V. - Alteración substancial del inmueble.
- VI. - Daños anormales al inmueble.
- VII. - Solicitud mayoritaria de inquilinos, con causa justificada, del Arrendador, la Rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.
- VIII. - Estado ruinoso del bien arrendado que haga -- necesario su demolición total o parcial, a -- juicio de Póritos.
- IX. - Condiciones sanitarias en mal estado de la finca que exijan su desocupación a juicio de Autoridades Sanitarias.

I. - FALTA DE PAGO DE LA RENTA.

Un Decreto más, todavía vigente, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de Diciembre de 1948, habiéndolo sido expedido el precedente día 24. Prorroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo una que ya mencionaremos, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Su vital importancia deviene de que, aún se encuentra en vigor de suerte que ha normado desde su expedición las relaciones inquilinarias en el Distrito Federal. Pero, su importancia es también de tipo técnico, ya que previene de manera de suyo sistemática las causales de rescisión de muy especial carácter que pueden operar dentro del sistema tutelar de la "congelación de rentas". Precisamente a tales causas hemos de referirnos en éste inciso y en los que le siguen, no sin antes precisar las normas generales del propio Decreto, que son las siguientes:

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

a). - Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.

b). - Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c). - Los ocupados por talleres, y

d). - Los destinados a comercios o industrias (Artículo -- Primero).

2. - No quedan comprendidos en la prórroga que establece --

el artículo anterior, los contratos que se refieren a:

a). - A casas destinadas a habitación, cuando las rentas — en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de Trescientos pesos.

b). - A 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 éste requisito (Artículo Segundo).

3. - Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas — desde el 24 de Junio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a). - De más de Cien pesos, a Doscientos pesos, hasta un diez por ciento;

b). - De más de Doscientos pesos a Trescientos pesos, hasta un quince por ciento. Las rentas que no excedan de Cien pesos, no podrán — ser aumentadas.

Los aumentos que establece éste artículo, no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas quedan congeladas. — (Artículo Tercero).

4. - 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 — Séptimo de esta Ley (Artículo Cuarto).

5. - En los casos de casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su

propiedad, probado tal requisito ante los tribunales, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a). - En el importe de alquiler de tres meses cuando el arrendamiento sea 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:

a"). - Los guantes (gratificación que se da sobre el precio de una cosa) que hubiere pagado el arrendatario;

b"). - El crédito mercantil de que éste goce;

c"). - La dificultad de encontrar nuevo local, y

d"). - Las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las Autoridades del Trabajo (Artículo Quinto).

6. - Cuando el arrendador haga uso del derecho precisado en los puntos 2, inciso b, y 5 acabado de citar, 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 se trata de establecimiento mercantil o industrial (Artículo Sexto).

Bajo éstos lineamientos generales, el Decreto en cita previene, en su Artículo Séptimo, las causas de rescisión de los contratos de arrendamiento congelados, que por separado analizamos a continuación:

La Ausencia de Pago, que ya tenemos mencionado, puede devenir por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario ex-

hiba el importe de las rentas adeudas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

Como vemos, ésta causa de rescisión hace entrar la situación especial de congelación dentro de las normas generales de rescisión — del contrato por falta de pago de tres mensualidades. Ello se debe a que entonces sí operan las reglas genéricas consistentes en que "La renta debe pagarse en los plazos convenidos" (Artículo 2452) y que "el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por falta de pago de la renta" (Artículo — 2489 del propio Código Civil).

Más debe hacerse notar, que la legislación general en materia de arrendamiento dispone que la rescisión o desahucio en este caso, — puede proceder por falta de pago de dos o más mensualidades; en tanto que el Decreto en estudio fija, el impago de tres mensualidades como causa generadora de la rescisión. Se ve así la ventaja de que el inquilino, inmerso en la congelación, dispone de un mes más de oportunidad para proveer la cobertura de las rentas. No goza de esa ampliación el inquilino no sujeto a la normativa especial que estudiamos, pues, como señala con certeza De Los Santos Q., Hugo Ruy, "el arrendador puede demandar el desahucio de la finca — por falta de pago de dos o más mensualidades de renta"(47).

De conformidad con lo expuesto, no cabe en la situación — de renta congelada el caso que contempla la siguiente jurisprudencia de nuestro máximo tribunal:

"ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. — El pago efec-

(47). — DE LOS SANTOS QUINTANILLA, HUGO RUY, Manual del Inquilino, Derechos en el Arrendamiento, Primera Edición, Impresora y Papelera ORYOL, — S.A., México, 1984. p. 71.

tuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria -- fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los Artículos 2489 -- Fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal"(48).

Vemos, pues, que aún en el obvio caso de rescisión por -- impago de las mensualidades, hay para el inquilino económicamente débil, -- con renta congelada, la protección de tres meses completos, y la imposibilidad de que el arrendador recurra a la norma que permite la rescisión por -- "la falta de pago de la renta en el plazo estipulado", toda vez que, como -- dice el Decreto, no procederá ya la rescisión o desahucio cuando el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, ántes de que se lleve -- a cabo la diligencia de lanzamiento.

## II. - POR EL SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL INMUE- BLE, SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL PROPIETARIO.

Desde el punto de vista de la legislación general en ma--  
teria de subarrendamiento, éste existe cuando una persona es inquilina y --  
celebra un contrato de arrendamiento de la localidad alquilada con otra --  
persona(49).

Según expone Lozano Noriega, en términos más amplios, el--  
subarriendo es la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con la--

(48). - Jurisprudencia, Quinta Epoca, Tomo LXXIII. p. 2711.

(49). - DE LOS SANTOS QUINTANILLA, FUGO RUY, Ob.Cit., p. 66.

particularidad, que el arrendatario (el del primer contrato), desempeña el papel de arrendador. Este autor previene acerca de la posibilidad de confusión a que efectivamente puede conducir una lectura precipitada de las disposiciones legales respectivas; si se trata según dice de una simple autorización general (Artículo 2481 del Código Civil), estaremos entonces en presencia de dos contratos, diversos "superpuestos", y por tanto, de la figura particular del subarrendamiento, ya que el contrato inicial no se extingue, en cambio, se trata en el caso de una autorización particular y entonces expresa se origina una cesión de contrato (Artículo 2482) donde se vincula específicamente al subarrendatario con el arrendador inicial, a no ser que se convenga en forma distinta.(50).

En efecto, el Artículo 2481, dispone que si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso goce de la cosa; en tanto que el Artículo 2482, previene que si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Así pues, el subarrendador puede realizar el contrato en dos formas a saber:

a). - Con autorización general. - Si el subarrendamiento se hiciera en virtud de la autorización general concedida por el arrendador al arrendatario en el contrato, el arrendatario será responsable para con el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

(50). - LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, Contratos, Segunda Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1970, p. 369.



b). - Con autorización especial. - Si el subarrendamiento se realiza en virtud de autorización especial, es decir, que el arrendador apruebe expresamente el contrato de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario, y éste, el arrendatario, queda desligado de toda responsabilidad.

El caso que contempla el Decreto en estudio plantea una cuestión distinta, desde el momento mismo en que el subarrendamiento total o parcial del inmueble se realiza sin la expresa conformidad, o "Sin consentimiento expreso del Propietario", como dice la Fracción II del Artículo Séptimo de dicha Normativa. Consecuentemente, si cabe el supuesto de que el arrendamiento se lleva a cabo, con base en autorización general concedida por el arrendador, al arrendatario en el contrato, caso en el cual el arrendatario será responsable para con el arrendador como si él mismo prosiguiera en el uso o goce. Más repetimos, no habiendo autorización expresa o consentimiento expreso del propietario, el subarrendamiento llevado a cabo por el arrendatario es clara causal de rescisión, pues se sustituye a una persona que por sus especiales condiciones de debilidad económica, tiende el Decreto a proteger. De continuar teniendo vigencia una renta congelada después de que el local ha sido subarrendado, ello implicaría la desnaturalización de las leyes de tutela inquilinaria, es decir, del Decreto de 1948, hasta ahora vigentes, emitido precisamente como todos sus anteriores, para proteger a arrendatarios de escasa capacidad económica.

Bien claro resulta, pues, la justificación de la causa de rescisión, basada en el hecho de que el inquilino subarriende sin autorización expresa del propietario.

III. - POR TRASPASO O CESION EXPRESA O TACITA DE LOS DE-  
RECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN LA EXPRESA CONFORMIDAD-  
DEL ARRENDADOR.

En cuanto norma general, expresa el Artículo 2029 que --  
"Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que ten-  
ga contra su deudor". Así, la relación de obligación, ésto es, la surgi-  
da entre el acreedor y el deudor, admite en el derecho moderno, la modifi-  
cación de los sujetos sin que se altere la naturaleza misma del derecho --  
procesal.

En principio, no se requiere autorización del deudor pa-  
ra transmitir el crédito, salvo que otra cosa se hubiere convenido y ésta  
aparezca en el Título de Crédito; en tanto que para la modificación del --  
sujeto pasivo sí se requiere la voluntad del acreedor.

Por sí sola, la cesión de derechos seguiría las reglas --  
de la cesión de créditos, pero como muchos derechos patrimoniales están --  
vinculados y son prestaciones recíprocas en algunos contratos, la cesión --  
de derechos se complica si éstos están unidos con obligaciones (contratos--  
recíprocos) que nuestra ley denomina bilaterales (Artículos 1835 y 1836 --  
del Código Civil).

De esta suerte, cuando la cesión de derechos surge de --  
prestaciones recíprocas recibe el nombre de Cesión de Contrato.

La Cesión de Contrato, es frecuente en la práctica espe-  
cialmente en los contratos de compraventa y de arrendamiento, en función --  
de que implican tanto una cesión de deudas como de derechos, por lo que --

necesariamente requerirán la voluntad expresa del otro contratante (51).

Situamos así la causal que en su Fracción III previene el Artículo Séptimo del Decreto en exámen, y observamos que para que haya cesión de los derechos del contrato de arrendamiento, deben concurrir forzosamente las voluntades del arrendador y arrendatario. Pero sí, como dispone dicha fracción, si no hay consentimiento expreso del propietario, no puede llevarse a cabo dicha cesión, o más bien, ésta supuesta cesión del sólo arrendatario es causal de rescisión. Esto, desde el punto de vista meramente formal.

Pero, hay otra justificación, de carácter substancial que se desprende del sentido mismo de la normativa del Decreto; si ella se omitió para tutelar las personas que están limitadas económicamente, los beneficios del Decreto a ellas se destinan, en su capacidad económica, ciertamente no está dirigido a otras a las que el inquilino pueda ceder sus derechos.

Por consiguiente, resulta bien explicable la justificación formal y material, de la causal de rescisión consistente, en la cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

#### IV. - CAMBIO DE DESTINO DEL LOCAL ARRENDADO.

En términos del Decreto:

"POR DESTINAR EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES O SUBARRENDATARIO EL LOCAL ARRENDADO A USOS DISTINTOS DE LOS CONVENIDOS EN EL CONTRATO. - Existe la norma general de que el inquilino debe usar lo arrendado -

(51). - Diccionario Jurídico Mexicano, ya cit. Tomo II. p. 94.

conforme a lo que se pactó, por lo que no puede cambiar la naturaleza y — destino de ella. Al respecto, recordaremos que expresa el Artículo 2489— que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, entre otras causas, por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la Fracción III del Artículo 2425, misma fracción que previene que el arrendatario está — obligado a servirse de la cosa, solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; Entran pues, en juego estas disposiciones respecto a la causal prevista en la Fracción IV del Artículo Séptimo del Decreto que analizamos.

El cambio del uso de la cosa arrendada, justifica a plenitud la causal de rescisión, pues implica una violación substancial a — lo contratado. Sin embargo, es de tenerse en cuenta que el cambio de uso ha de ser radical, pues así se expresa la siguiente jurisprudencia de la — Suprema Corte de Justicia:

"ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARREN-

DADA. - Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de— la cosa arrendada, que dé acción para la rescisión del contrato de arren— damiento es necesario, que el cambio del uso o destino de la cosa sea di— ferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento".(52).

V. - ALTERACION SUBSTANCIAL DEL INMUEBLE.

Prescribe el Artículo 2441 del Código Civil que el arren— datario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la - -

(52). - Jurisprudencia 52, Sexta Epoca. p. 179, Sección Primera, Tercera - Sala, Apéndice de Jurisprudencia, de 1917 a 1965.

forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando lo devuelva, restablecer los daños y perjuicios.

La siguiente ejecutoria precisa los extremos de esta causa --- de rescisión, dentro de los lineamientos generales en esta materia.

"ARRENDAMIENTO, VARIACION DE LA FORMA DE LA COSA. - La recta - interpretación del Artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal - conduce a la conclusión de que las obras a que se refiere, y que por cambiar la forma de la cosa arrendada, están prohibidas al arrendatario, deben ser - definitivas y no provisionales, ésto es, que sean instalaciones ancladas o - empotradas en la casa. Por tanto, si se demanda la rescisión de un contra- to de arrendamiento, con fundamento en el mencionado Artículo, en virtud --- de que el arrendatario construyó obras sin permiso del arrendador, y la prue ba de inspección ocular practicada demuestra que en el predio arrendado - - existen vestigios o huellas de que se efectuaron las obras señaladas en la - demanda, obras que no existían cuando el arrendatario entró en posesión de - la casa, debe estimarse que las mismas fueron meramente provisionales y no - definitivas, y por tanto, la causa de rescisión no existe" (53).

En concordancia con el Artículo 2441 y dicha jurisprudencia --- el 2442, también del Código Civil, previene que si el arrendatario ha re- --- cibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone de- --- debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo -- lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por cause - inevitable.

( 53 ). - Semenario Judicial de la Federación. Tercera Sala, Quinta Epoca, -- Tomo CXXI, p.p. 25 - 27.

Dentro de este marco de la doctrina general sobre arrendamiento, se sitúa la causa de rescisión que el Artículo Séptimo del Decreto - en cita, contempla al tenor siguiente:

"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".

Mejorando la causal de rescisión prevista para el arrendamiento en general, ésta específica del Decreto introduce el juicio de peritos expresamente, apreciándose el tino de tal inclusión, pues es, en efecto la estimación pericial, la probanza más idónea para determinar si las obras han alterado o no substancialmente las condiciones del inmueble.

Así pues, dentro de la normativa de congelación de rentas cuenta el arrendador con esta causa de rescisión, misma que obviamente se -- justifica porque el arrendamiento es para el uso de la cosa y no para la variación substancial de ésta, en especial los inmuebles.

#### VI. - DAÑOS ANORMALES AL INMUEBLE.

Reza el Artículo 2425 del Código Civil, que "El arrendatario está obligado:

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

Esta disposición constituye el fondo en el que se basa la causa de rescisión prevista en la Fracción VI del Artículo Séptimo del Decreto en estudio, y la cual está redactada en los siguientes términos:

"Procede la rescisión del contrato de arrendamiento: VI. -

Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean las consecuencias de uso normal".

Por razón lógica, hasta de un inquilino de escasos recursos económicos, beneficiado con la congelación de rentas, se espera el debido cuidado con el inmueble arrendado que habita, a efecto de que permanezca en condiciones de habitabilidad e higiene. Es por ello, que el Decreto concede en este caso acción al arrendador para rescindir el contrato, aún dentro de la especial normativa proteccionista del inquilino pobre.

VII. - SOLICITUD MAYORITARIA DE INQUILINOS, CON CAUSA JUSTIFICADA DEL ARRENDADOR, LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE ALGUNO O ALGUNOS DE LOS INQUILINOS.

El Decreto, en la Fracción VII del multicitado Artículo Séptimo introduce una nueva causal de rescisión, formulada del modo siguiente:

"VII. - Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa solicitan, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos".

Seguramente, esta norma surge de la usual situación conflictiva en que viven los inquilinos de vecindades o grandes edificios de departamentos por culpa de algunos limitados residentes que no guardan los convencionalismos sociales, ni aún los lineamientos de conducta jurídica o moral. Es entonces que la mayoría de los arrendatarios deben justificar lo impropio del comportamiento de esos vecinos negativos, y con base en ello pedir al arrendador rescinda los contratos de arrendamiento de éstos, en bien de cada comunidad vecinal o inquilinaria.

VIII. - ESTADO RUINOSO DEL BIEN ARRENDADO QUE HAGA NECESARIO SU DEMOLICION TOTAL O PARCIAL A JUICIO DE PERITOS.

La siguiente de las causales de rescisión previstas en el Decreto de 1948, es la que puede operar: "VIII. - Cuando la finca se encuentra en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a -- juicio de peritos".

Toda vez que la mayor parte de los edificios que quedaron bajo la legislación de congelación de rentas, se encuentran en la parte más-antigua de la Ciudad de México, han sido muchos los que han tenido que ser -- demolidos, previa la acción rescisoria ejercitada por los propietarios y pro-- bada con el juicio de peritos.

En estos casos, generalmente el Departamento del Distrito-- Federal, ha intervenido para procurar a los inquilinos, a quienes se han res-- cindido el contrato por ese motivo, nuevos hogares, muy especialmente a -- través de construcciones multifamiliares de interés social. Así, ha sido -- preservada la protección de ese núcleo social desvalido, así como los dere-- chos de propiedad de los arrendadores, ya que han podido proceder a la ven-- ta del inmueble o la construcción de nuevos edificios destinados a diversos-- usos.

IX. - CONDICIONES SANITARIAS EN MAL ESTADO DE LA FINCA -- QUE EXIJAN SU DESOCUPACION A JUICIO DE AUTORIDADES SANITARIAS.

En la fracción IX del Artículo Séptimo que comentamos, -- se da una causal en algo similar a la anterior, porque el estado antihigiénico del inmueble hace imperativo el desalojo de las personas, si bien, previa acción ejercitada por el arrendador.



El texto de tal fracción expresa que procede la rescisión del contrato de arrendamiento: "IX. - Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

Así pues, la normativa proteccionista inquilinaria de congelación, ha de abrir su cauce para que quienes habitan inmuebles carentes de la más elemental higiene, desocupen sus viviendas, previa la acción rescisoria a cargo o a cuenta del propietario o arrendador.

Desde luego, la justificación es obvia; las condiciones de falta de elemental higiene, constituyen un peligro actuante en contra de los propios inquilinos, de suerte que la salvaguarda de los mismos hace procedente ese causal de rescisión.

## C A P I T U L O V.

- I. - El supuesto especial de Nulidad de Pleno Derecho.
- II. - Apoyos Jurisprudenciales.
- III. - Apreciaciones del sustentante.
- IV. - Consideraciones a las Reformas del 7 de Febrero de 1985.

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

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

I. - EL SUPUESTO ESPECIAL DE NULIDAD DE PLENO DERECHO.

Expresa el Artículo Noveno del Decreto que nos ocupa, lo siguiente:

"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 documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que -- las autorizadas en esta Ley".

Los extremos de esta nulidad, absolutamente congruente con el contenido de las normas tutelares del inquilino de escasos recursos, están claramente explicados en la tesis jurisprudencial relacionada que, precisamente en -- razón de éllo, transcribimos a continuación:

"ARRENDAMIENTO, NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9º DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948. - La nulidad de pleno derecho que tal norma -- establece, debe entenderse referida a cualquier convenio que en alguna forma -- altere las cláusulas de los contratos de arrendamiento regidos por las disposiciones del Decreto de congelación, con el propósito de aumentar la renta o de -- obtener la descongelación del contrato, burlando el propósito de la ley. La -- celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre las mismas partes, se-- ñalando una renta mayor que la convenida en el anterior contrato, o el pacto -- para que la conclusión del arrendamiento queda sometido a libre voluntad de las partes, no escapa a la prevención que contiene el Artículo 9º invocado, tanto -- porque la palabra "convenio" que emplea, alude al convenio en sentido genérico-- el cual comprende el contrato como una especie, cuando porque éllo implicaría -- notoria contravención a la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento.-- Por otra parte, esta Suprema Corte de Justicia ha venido sosteniendo el crite-- terio de que, si para descongelar un contrato prorrogado por ministerio de ley.

de arrendamientos. el arrendador obliga al inquilino a celebrar otro, el --segundo contrato es nulo de pleno derecho" (54).

Y recordando aquí los caracteres de la no rescisión observamos que ese segundo contrato de arrendamiento a que alude la tesis, siendo nullo derecho, o inexistente por contradecir leyes de orden público, no es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, y puede invocarse por todo interesado.

La nulidad a que se contrae el Artículo Noveno del Decreto, - constituye la mejor arma legal para preservar los derechos que a los inquilinos económicamente débiles otorgó la institución de congelamiento de rentas y contratos de arrendamiento.

La especificidad de esta ley, se reitera a través del Artículo 3º Transitorio, pues en él, se dispone que se derogan los Artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de élla.

## II. - APOYOS JURISPRUDENCIALES.

La legislación de prórroga de los contratos de arrendamiento ha sido debidamente evaluada y especificada en numerosas tesis jurisprudenciales.

Por élio, es que a continuación transcribimos la parte medular de las más importantes.

### 1. - Sobre el concepto de familiares:

(54). - Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Cuarta Parte. - - Vol. LXXI. p. 44.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, FAMILIARES, -- PARA LOS EFECTOS DE LA PRORROGA DEL CONTRATO. - El Artículo 1º, inciso a) - del Decreto de 24 de Diciembre de 1948, declara prorrogados los contratos-- de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. Dicha prorroga se estableció en beneficio no únicamente del titular del contrato, sino también del grupo social que hacía vida en común, que formaba un hogar y -- habitaba un mismo techo al entrar en vigor la prorroga. (55).

2. - Sobre proclividad al fraude a la ley.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, FRAUDE A LA -- LEY. - Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prorroga a que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa - el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten - - con él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, para descubrir - e impedir el fraude" (56).

3. - Respecto a los efectos limitativos de la congelación.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. NO ENTRAÑA -- MODALIDADES A LA PROPIEDAD. - Las leyes que regulan la prorroga forzosa de los contratos de arrendamiento o que establecen restricciones de los dere--

(55). - Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. XX. p. 22 ,

(56). - Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. XIII. p.125.

chos del arrendador, no constituyen modalidades a la propiedad, sino que importan solamente "limitaciones a la libertad contractual".(57).

4. - Respecto a la rescisión por falta de pago:

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS. - La Fracción I del Artículo 7º, del Decreto -- de prorroga de contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, constituye una excepción a lo dispuesto por el Artículo 2489, Fracción I del Código Civil, por lo que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres o mas mensualidades; más si sólo adeuda tres y las paga, aún cuando sea extemporáneamente pero antes de ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin embargo, por -- tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades entonces el pago de las rentas es ineficáz para extinguir la acción -- rescisoria". (58).

5. - Respecto a subarrendamiento:

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. RESCISIÓN -- POR SUBARRIENDO O TRASPASO. CONTINUACIÓN DEL GRUPO FAMILIAR. - No existe -- subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, aunque aquél, que figure como inquilino haya dejado de vivir allí, porque la protección de la prorroga es para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de quién aparezca como arrendatario"(59).

(57). - Quinta Epoca, Tomo CXIV. p. 797.

(58). - Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. XXV. p. 94.

(59). - Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. XX. p. 22.

6. - Respecto a ocupación de la finca por el dueño:

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. TERMINACION - DEL CONTRATO PARA OCUPAR EL DUEÑO LA FINCA. - Para que pueda declararse terminado el contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, es preciso:

- a). - Que éste en su demanda diga en qué consiste esa necesidad;
- b). - Que mediante las pruebas adecuadas la demuestre; y
- c). - Que la autoridad jurisdiccional la estime justificada para producir la terminación del contrato de arrendamiento.

Así, se desprende de lo que dispone el Artículo 2º Fracción - II in fine, del Decreto de 24 de Diciembre de 1948, pues en caso contrario deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado en su renta. La justificación a juicio de los tribunales, de la razón aducida, como determinante de la necesidad del arrendador de habitar la casa de su propiedad arrendada, tiene que ser apreciada y calificada, según las circunstancias en cada caso concreto" (60).

### III. - APRECIACIONES DEL SUSTENTANTE.

Ya anunciábamos con anterioridad que los decretos de prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento, de que nos hemos ocupado se sitúan muy diáfamanamente dentro del amplio marco del moderno Derecho Social. Tal cosa afirmábamos porque, en efecto, este tercera rama del derecho

(60). - Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XV. p. 87.

en general tiene por objetivo esencial la protección de las personas económicamente desvalidas.

En el siglo pasado, la noción y denominación de ese derecho — quedaron restringidos al Derecho Obrero o Legislación Industrial o Legislación del Trabajo, nombres valederos para las normas de carácter socio-económico tutelares de las clases trabajadoras. Pero el Derecho Social del que — este Derecho del Trabajo, era sólo una rama, empezaba a abarcar otros núcleos sociales igualmente o aún más marginados que los de obreros, llegando así a comprender, también como sus destinatarios, a los campesinos los trabajadores intelectuales, los imposibilitados de trabajar, es decir, a todas — las personas de escasa o nula capacidad económica.

Suelen citarse como las primeras normas de Derecho Social General (no de alguna de sus ramas en especial, como el Derecho Obrero, el Derecho Agrario, etc.), las siguientes:

1. — El Artículo 2 del Proyecto de la Asamblea Nacional encargada de formular la Constitución Francesa del Siglo XVIII, emitido al tenor siguiente:

"La Constitución garantiza a todos los ciudadanos; la libertad- la igualdad, la seguridad, el trabajo, la propiedad, la asistencia".

2. — Artículo 7 del mismo Proyecto: "La Sociedad debe, por medios productivos y generosos de que disponga y que serán organizados ulteriormente, proporcionar trabajo a los hombres válidos que no puedan procurárselo de otro modo".

Tales derechos fueron incorporados hasta la Constitución Fran-



cesa de 1848, motivo por el cuál esta carta figura como una de las primeras en consagrar derechos de naturaleza socio-económica, que son los propios del Derecho Social.

3. - Proyecto de 1860 del Canciller Bismarck, en Alemania:

"El Estado debe cuidar de la subsistencia y del sostenimiento de los ciudadanos que no puedan procurarse a sí mismos medios de existencia ni obtenerlos de otras personas privadas, obligadas a ello por leyes especiales. A aquellos a quienes no faltan más que los medios y la ocasión de ganar por sí su propia subsistencia y la de su familia, debe proporcionárseles trabajo conforme a sus fuerzas y a su capacidad" (61).

Es bien sabido que fué en nuestro país en donde los derechos sociales, que son precisamente las facultades que derivan del Derecho Social asumieron el rango de garantías constitucionales en la Carta de 1917, especialmente a través de los Artículos 27 (tutelador de la clase campesina), y 123 (proteccionista de los sectores laborantes). Y a partir de entonces, el ámbito del Derecho Social ha venido amplificándose en grado superlativo, -- pues los núcleos sociales desvalidos son los más numerosos de la colectividad, y repetimos, a su tutela tiende el citado complejo jurídico.

Precisamente por la expansión de éste, también ya ha sido tratado en considerable extensión por nuestra doctrina, siendo fruto de éllo, -- las siguientes definiciones teóricas:

DIAZ LOMBARDO:

"El derecho social es una ordenación de la sociedad en función

(61). - Datos tomados de MARTINEZ DELGADO, JOSE. Proyección Histórica de las declaraciones de Derechos Sociales, Sexta Edición, México. 1948. p.66.

de una integración dinámica, teleológicamente dirigida a la obtención de mayor bienestar social, de las personas y de los pueblos, mediante la justicia social". (62).

TRUEBA URBINA:

"El Derecho Social es el conjunto de principios, instituciones y normas que en función de integración protegen, tutelan y reivindicán a los que viven de su trabajo y a los económicamente débiles". (63).

"El Derecho Social es el conjunto de leyes y disposiciones autónomas que establecen y desarrollan diferentes principios y procedimientos protectores en favor de las personas, grupos y sectores de la sociedad integrados por individuos económicamente débiles, para lograr su convivencia con las otras clases sociales dentro de un orden justo". (64).

Como vemos, dentro de ésta última definición, que es la más perfeccionada, entran a plenitud los Decretos de congelación, pues éstos entrañan un conjunto de normas protectores de inquilinos económicamente débiles, para lograr su convivencia, en el aspecto habitacional, con las otras clases sociales dentro de un orden justo.

- (62). - GONZALEZ DIAZ LOMBARDO, FRANCISCO. El Derecho Social y la Seguridad Social Integral, Segunda Edición, UNAM, México, 1978. p. 51.
- (63). - TRUEBA URBINA, FRANCISCO. Derecho Social Mexicano, Primera Edición -- Editorial Porrúa, S. A. México, 1978, p. 309.
- (64). - MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO. El Derecho Social, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1967. p.p. 67 - 68.

Pero la normativa de congelación ha sido objeto de tenaz crítica, desde que cesó de existir el estado de emergencia que motivó su expedición, pues se dice con razón que concluida dicha situación de emergencia debieron concluir las leyes a las que dió origen.

Más, por un criterio antitético al anterior, se ha sostenido que la situación precaria de los inquilinos beneficiados con los Decretos - ha permanecido, siendo ahora aún mayor en razón de la carestía de la vida, - en general y de la elevación de las rentas de viviendas, en especial.

Este criterio es el que privó, desde el momento mismo en que se siguieron expidiendo los Decretos sobre la materia, aunque haya terminado la situación de emergencia de 1942 - 1945. Y la prueba última y más fehaciente de ello, es el Decreto de 1948, que, prorrogando la congelación -- continúa vigente.

Sin embargo, y como es de inferirse, siguen en conflicto los derechos sociales que para los inquilinos han surgido de los Decretos que - hemos estudiado, y los derechos individuales (especialmente el de libertad de contratación) de los propietarios de los locales con renta congelada.

Muy recientemente se ha encontrado la vía de solución consistente en comprar a éstos, las vecindades, casas y edificios, tanto por parte de los propios inquilinos, como del Departamento del Distrito Federal. -- Por ello, resulta interesante transcribir una nota periodística de 1984, -- que expresa:

"COMPRAN EN 16 MILLONES 2 VECINDADES DE TEPITO. ESTA EN TRAMOS EL D.D.F. PARA LA COMPRA DE 30 MAS. - Se inició la compra de vecindades de rentas congeladas en el Distrito Federal, por parte de los propios inquilinos

linos. En el barrio de Tepito se cerró la operación de dos inmuebles con costo de 16 millones de pesos, y están en tratos para adquirir otras 30 mediante un fondo de 600 millones. Así lo anunciaron ayer los dirigentes de la Asociación de Inquilinos y Comerciantes de la primera calle de Tenochtitlán, quienes con anterioridad iniciaron negociaciones con los propietarios de las vecindades para que mediante un fideicomiso que tienen constituido, pudieran realizar las compras de los inmuebles que serán adjudicadas a sus poseedores. Las dos vecindades adquiridas con un total de 64 viviendas y 10 accesorias están ubicadas en los números 2 y 4 del callejón de Tenochtitlán. Eran propiedad de la señora María Serratos Viuda de Cárber, quien el próximo 4 de Octubre, en que se celebra a San Francisco, patrono de Tepito recibirá un primer pago y en febrero del año entrante obtendrá el resto de la operación..."(65).

De esa misma nota, resulta de sumo interés la siguiente información:

1. - Manifestaron los dirigentes inquilinarios que mediante el fideicomiso que tiene un fondo de 500 millones de pesos, pretenden adquirir las vecindades que sean necesarias en beneficio de los propios moradores, en vista de que únicamente en el barrio de Tepito hay, en estado ruinoso y con rentas congeladas, alrededor de 3,000. inmuebles.

2. - En esas vecindades, que están construidas en 84 manzanas viven unas 120,000 personas, cuyo 99% son inquilinos y el 85% mora y trabaja en el propio barrio.

3. - Al concluirse la compraventa, cada familia se encargará de hacer las restauraciones necesarias para llevar una vida más digna, en tanto que se gestionará ante las autoridades capitalinas la aplicación de (65). - Nota parecida en el Diario "El Universal", del 29 de Septiembre de 1984, Segunda Parte de la Primera Sección. p 19.

una política de equidad en cuanto al impuesto predial y tarifas de servicios.

4. - Consideraron indispensable, los líderes inquilinarios, - que éste ejemplo sea secundado por los habitantes de otras tantas vecindades distribuidas en las 6 de las 16 Delegaciones Políticas del Distrito Federal. Si se cooperan económicamente y forman fideicomisos, será más fácil adquirir en propiedad sus propias viviendas, tomando en cuenta que en las compras a crédito "los intereses nos comen" (66).

Otra nota periodística informa que "son 120,250 las viviendas con rentas congeladas desde el 24 de Julio de 1942, de cuyos contratos viven sólo 4% de los titulares porque el resto ya murió o se mudó y dejó en su lugar familiares, que de acuerdo con la ley, también son beneficiarios de ese decreto".(67).

Para todos esos inquilinos y propietarios resulta conveniente optar por la solución aportada por los vecinos de Tepito, y consistente en la compra de los inmuebles por parte de los primeros y mediante los fideicomisos que deban constituir.

Es así como puede ser resuelta la ardua problemática de la congelación de rentas, sin menoscabo de los derechos de arrendadores y arrendatarios.

IV. - Desde luego no podemos dejar de tomar en cuenta las últi

(66). - Nota aparecida en el Diario "El Universal", del 29 de Septiembre de 1984, Segunda Parte de la Primera Sección. p. 22.

(67). - Diario "El Universal", de 15 de Octubre de 1984, Primera Sección. -- p. 1.

mas reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicada el 7 de Febrero de 1985 (68), puesto que se debe determinar si las reformas mencionadas derogan, abrogan o tienen alguna relación en cuanto al capitulado de congelación de rentas.

En cuanto a que emane una derogación o abrogación en relación a las rentas congeladas, dadas las últimas reformas que se han citado no existe tal, puesto que como se desprende del propio Artículo 2448 Inciso d), del Código Civil vigente, mismo que versa al tenor siguiente:

"Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue".

Esto es, que los arrendadores se encuentran capacitados a elevar sus rentas hasta en un 85 por ciento del incremento porcentual, anualmente, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue; por lo que respecta de los arrendamientos congelados de casas habitación, no podrá hacerseles el aumento antes indicado, ya que nos encontraríamos ante el supuesto que si por algún motivo las rentas congeladas empiezan a sufrir incrementos éstas dejarían de estar protegidas por el Decreto de 24 de Diciembre de 1948, toda vez que con los ajustes rentísticos excederían de Trescientos pesos que marca como límite la protección del referido Decreto y en su momento oportuno se ejercerían acciones de terminaciones de esos

(68). - Diario Oficial de la Federación del 7 de Febrero de 1985. p. 4. -  
Tomo CCCLXXXVII, No. 26, México.

contratos. Las reformas de que tratamos en este apartado se refieren exclusivamente a los contratos que se hayan celebrado en la fecha de su expedición o posteriormente, así como a los que se renueven o se prorroguen.

Cabe señalar que la congelación de rentas desde su vigencia no ha sido modificada en beneficio de los arrendadores y por lo tanto los arrendatarios aún se encuentran bajo la protección del Decreto de 1948, aunado a que las reformas relativas no tocan ninguno de los puntos del capitulo del Decreto anteriormente referido. Asimismo las personas beneficiadas con la congelación de que se trata, tampoco podrán ejercer el derecho del tanto en su favor que merca el Artículo 2448 Inciso J), dado que si no les podrá aumentar las rentas, menos aún tendrán derecho sobre lo estipulado en el Artículo antes mencionado.

Ahora bien y a mayor abundamiento, las reformas del 7 de Febrero de 1985, no tienen relación alguna con la multicitada congelación de rentas, ya que éstas por Decreto de 24 de Diciembre de 1948, fueron prorrogadas por ministerio de ley indefinidamente.

---

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

### PRIMERA. -

El contrato de arrendamiento asume relevante importancia, tanto en el ámbito jurídico como en el económico, porque tiene la significativa función de permitir a persona distinta del dueño, el uso de bienes ya -- estructurados, función que opera mediante la concesión temporal de los mismos, a cambio de un precio.

### SEGUNDA. -

El contrato de arrendamiento tiene los siguientes caracteres-- esenciales; bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal, principal y de tracto sucesivo.

### TERCERA. -

Por ser completamente obsoletos, deben reformarse los artículos del Código Civil del Distrito Federal, que se refieren a montos de cantidades relativas a rentas o alquileres de casas o departamentos, pues la -- pérdida de valor de nuestra moneda y otros efectos del proceso inflacionario, han hecho incrementar dichas prestaciones a valores muy superiores a-- los vigentes al expedirse dicho Ordenamiento.

### CUARTA. -

Las causas normales de terminación del contrato de arrendamiento--



miento son:

- a). - Cumplimiento del plazo;
- b). - Convenio expreso;
- c). - Confusión;
- d). - Pérdida de la cosa arrendada;
- e). - Expropiación por causa de utilidad pública;
- f). - Evicción.

QUINTA. -

Nuestro Código Civil establece que son causas de Nulidad relativa los vicios del consentimiento, como son: error, dolo, violencia y mala fé.

La Nulidad puede provenir de la estructura misma, del acto, tales como: el objeto, motivo o condición ilícita o falta de las formalidades que la ley exige.

SEXTA. -

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que -

la rescisión de un contrato es referible a las hipótesis de incumplimiento de la relación contractual.

SEPTIMA. -

Dada la situación de emergencia que surgió en nuestro país, con motivo del estado de guerra en que fué involucrado, se dió aplicación a los Artículos 29 Constitucional (suspensión de garantías) y 49 también Constitucional (Otorgamiento de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión).

OCTAVA. -

Con base en dichas disposiciones, dicho Ejecutivo, emitió sucesivamente los primeros Decretos de la normativa especial conocida como de "congelación de rentas"; el de 1º de Junio de 1942; el de 24 de Septiembre de 1943, y el de 20 de Enero de 1945. Ya con base en el concepto de "interés público", les siguieron los Decretos de 28 de Septiembre de 1945, 21 de Enero de 1946, 11 de Febrero de 1946, 30 de Diciembre de 1947 y 30 de Diciembre de 1948; singularizándose todos ellos, por haber restringido la contratación en dos aspectos fundamentales, a saber:

a). - La libre fijación del término de la relación contractual de arrendamiento; y

b). - El libre criterio de las partes respecto del precio del arrendamiento.

NOVENA. -

Precisamente por tales limitaciones a la libertad contractual

devino un sistema de prorrogas forzosas de los contratos de arrendamiento de locales urbanos, y de congelación de sus rentas.

DECIMA. -

En el Decreto de 1º de Junio de 1942, podía eludirse la situación regulada; al expirar los contratos de arrendamiento, o al darlos por terminados los de tiempo indeterminado se elevaban de inmediato los alquileres.

DECIMA PRIMERA. -

Ante una omisión del primer Decreto, el de 24 de Septiembre de 1943, precisó que la prórroga, por ministerio de la ley, de los arrendamientos en vigor, respecto a casa habitación, se aplicaba tanto a los celebrados por tiempo fijo, como a los de tiempo indeterminado.

También sancionaba al arrendador que molestaba a sus inquilinos o no hiciere las reparaciones, aplicando responsabilidades ordinarias o en su caso multa de \$ 100.00 a \$ 1,000.00 pero sólo cesas habitación.

DECIMA SEGUNDA. -

El Decreto de 20 de Enero de 1945, amplió la protección de la prórroga y congelación a los locales destinados al comercio de niveles modestos, a fin de que esta medida coadyuvare a evitar el alza o encarecimiento de artículos de primera necesidad. Estableció en su Artículo Primero.....Por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República se prorrogaran en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos los contratos de arrendamiento de toda clase de locales.

DECIMA TERCERA. -

El Decreto de 28 de Septiembre de 1945, en su Artículo 7º, - relativo a las Leyes y Disposiciones de Arrendamiento de 1º de Julio y 19- de Octubre de 1942, estableció que quedarían vigentes hasta en tanto fue-- ran derogadas por una ley posterior. Este Decreto aclara que los que sub-- sisten son el de 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de Ene-- ro de 1945.

DECIMA CUARTA. -

El Decreto de 11 de Febrero de 1946 amplió los beneficios de prórroga y congelación a los locales ocupados por trabajadores a domi-- cilio y a los ocupados por talleres familiares.

Dicho Decreto con mayor precisión técnica que los anteriores contempla los siguientes puntos:

Prohíbe el aumento del precio de los arrendamientos de casas- o locales comerciales. Con esto se demuestra el deseo de ser transitoria - la reglamentación, dá un plazo máximo de 2 años, pudiendo anticiparse por - el Ejecutivo su derogación.

DECIMA QUINTA. -

El Decreto de 30 de Diciembre de 1947, estableció en su Ar-- tículo Primero, la prohibición del aumento de rentas, prorrogándose los - contratos por un año, cuando se refieran a casa habitación que ocupe el in-- quilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera perma-- nente; los ocupados por talleres a domicilio y los ocupados por talleres --

familiares, exceptuándose las rentas de casas o locales con cualquier destino, superiores a \$ 300.00. En sus Artículos Transitorios se dispone que -- tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su publicación, quedando -- facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal, así lo requie-- rían.

DECIMA SEXTA. -

El Decreto de 30 de Diciembre de 1948, cuya mayor importancia deviene de su actual vigencia, reincorporó a sus beneficios a los locales -- comerciales modestos, y en cuanto a los destinados a casa habitación exclu-- yó de su protección a los de rentas mayores a los \$ 300.00.

DECIMA SEPTIMA. -

El propio Decreto de 1948 previene las siguientes causas espe-- ciales de rescisión:

a). - Falta de pago, de tres mensualidades, a no ser que el -- inquilino exhiba el importe de las rentas adeudadas ántes de que se lleve -- a cabo la diligencia de lanzamiento.

b). - Subarrendamiento total o parcial del inmueble sin con-- sentimiento expreso del propietario.

c). - Trespaso o cesión expresa o tácita de los derechos deri-- vados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arren-- dador.

d). - Cambio de destino del local arrendado.

e). - Alteración substancial del inmueble.

f). - Daños al inmueble arrendado, que no sean consecuencia de su uso normal, hechos por el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario.

g). - Solicitud Mayoritaria de inquilinos.

h). - Estado de ruina del bien arrendado.

i). - Condiciones sanitarias de la finca, que exijan su desocupación, a juicio de las Autoridades Sanitarias.

En cuanto a la falta de pago de rentas a que se refiere el Inciso a) de este apartado, no comprende contratos de casas habitación, cuando las rentas fueren mayores de \$ 300.00 y las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales competentes.

Por otra parte en la falta de pago de rentas, la mora tendrá que ser grave, ésto es, comprende más de 3 mensualidades, ya que en este caso el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria.

En cuanto a la ocupación de la finca por el dueño, se tendrán que dar los siguientes supuestos:

Que el dueño en su demanda manifieste en que consiste la necesidad, demostrándolo con pruebas fehacientes y que la Autoridad Jurisdiccional estime justificada la acción para producir la terminación del arrendamiento.

DECIMA OCTAVA. -

En congruencia con sus objetivos tutelares de inquilinos de poca capacidad económica, el citado Decreto de 1948, estatuye la nulidad de ple no derecho de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de -- arrendamiento con contravención de sus disposiciones.

DECIMA NOVENA. -

Los Decretos de la normativa especial sobre arrendamiento se -- ubican claramente dentro del ámbito del Derecho Social (General), pues han -- tendido a proteger a un núcleo social de individuos económicamente débiles -- como son los inquilinos de locales de habitación, trabajo y comercio de mo -- destos niveles.

VIGESIMA. -

Ante la contraposición de los derechos sociales de dichos inqu linos respecto de los derechos individuales de los propietarios de locales, -- surge como solución beneficiosa para arrendatarios y arrendadores la venta -- de los inmuebles a aquellos, mediante la constitución de fideicomisos que -- los propios inquilinos logren y en la que debe concurrir la ayuda del Estado.

VIGESIMA PRIMERA. -

Las Reformas y Adiciones al Código Civil del Distrito Federal -- del 7 de Febrero de 1985, no derogan al Decreto de Congelación de Rentas del -- 24 de Diciembre de 1948, puesto que las rentas de los contratos que se renue -- ven o se prorroguen no sufrirán un aumento anual hasta del 85 por ciento del -- incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal.

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

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.

"Teoría General del Derecho Administrativo, Segunda Edición  
Textos Universitarios, UNAM, México, 1975".

AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO.

"Contratos Civiles, Primera Edición, Editorial Hegtman, Mé-  
xico, 1964".

BADARACCO, RAUL AUGUSTO.

"Locaciones Urbanas y Rústicas, Enciclopedia Jurídica Omeba  
Tomo XXVI".

BERGEL, SALVADOR DARIO.

"Resoluciones de los Contratos, Enciclopedia Jurídica Omeba  
Tomo XXIV".

BONNECASE, JULIEN.

"Elementos del Derecho Civil, Edición Española legalmente -  
autorizada, Tomo II, Traducción de Cajica, José M. Jr., Puebla, México, -  
1946".



BORJA SORIANO, MANUEL.

"Teoría General de las Obligaciones, Primera Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1982".

DE LOS SANTOS QUINTANILLA, HUGO RUY.

"Manual del Inquilino, Derechos en el Arrendamiento, Primera Edición, Impresora y Papelera Oryol, S. A., México, 1984".

DE PINA, RAFAEL.

"Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, Editorial Porrúa, S. A., México, 1960".

ENNECERUS LUDWING, KIPP THEODOR y WOLF, MARTIN.

"Tratado de Derecho Civil, Traducción de diversos autores - Tomo II, Primera Edición, Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1947".

ESCRICHE, JOAQUIN.

"Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Librería de Rosa y Bouret, Paris, 1863".

FRAGA, GABINO.

"Derecho Administrativo, Décima Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A., México, 1973".

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO.

"Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S. A., México, 1982".

GALINDO GARFIAS, IGNACIO.

"Rescisión del contrato, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo - VIII, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. México, 1982".

GOLDSTEIN y OSSORIO y FLORIT.

"Código Civil y Leyes Complementarias, Editorial Omeba, Tomo - II, Buenos Aires, 1963".

GONZALEZ DIAZ LOMBARDO, FRANCISCO.

"El Derecho Social y la Seguridad Social Integral, Segunda Edición. UNAM. México, 1978".

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.

"Derecho de las Obligaciones, Editorial José M. Cajica, Jr., - Puebla, México, S/F".

JOSSEERAND, LUIS.

"Los Móviles en los Actos Jurídicos de Derecho Mexicano, Traducción de José M. Cajica, Jr., Puebla, México, S/F".

LOPEZ MONROY, JOSE DE JESUS.

"Evicción, Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo IV, UNAM., México, 1982".

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.

"Contratos, Segunda Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1972".

MARTINEZ DELGADO, JOSE.

"Proyección Histórica de las Declaraciones de los Derechos Sociales, Sexta Edición, México, 1948".

MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO.

"El Derecho Social, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1967".

PEREZ LOBO, RAFAEL.

"Sumario Alfabético del Código Civil Mexicano y Concordancias con las Reformas de 1979 - 1980, Editorial Porrúa, S. A., México, 1981".

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

"Derecho Civil, Contratos, Dos Tomos, Primera Edición, Editorial Jus, México, 1944".

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

"Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Tres Volúmenes, Editorial-  
Porrúa, S. A., México, 1952".

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

"Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Editorial -  
Porrúa, S. A., México, 1973".

SANCHEZ MEDAL, RAMON.

"De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Con-  
tratos en Especial, Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, --  
S. A., México, 1982".

SANCHEZ MEDAL, RAMON.

"La resolución de los contratos por incumplimiento, Editorial  
Porrúa, S. A., México, 1980".

SARRABAYROUSE, EUGENIO C.A.

"Locación, en Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Edito-  
rial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1964".

TRUEBA URBINA ALBERTO.

"Derecho Social Mexicano, Primera Edición, Editorial Porrúa, -  
S. A., México, 1978".

VAZQUEZ PANDO, FERNANDO ALEJANDRO.

"Arrendamiento Financiero, Diccionario Jurídico Mexicano, --  
Tomo I, Tercera Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. Mé-  
xico, 1982".

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL A.

"Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., México, 1981".

---

LEGISLACIONES.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"México, 1982, Editorial Porrúa, S. A., Quincuagésima Edición".

LEY GENERAL DE SALUD.

"Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de -  
Febrero de 1984".

DICCIONARIOS.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO.

"México, 1982, Instituto de Investigaciones Jurídicas, - -  
UNAM".

DIARIOS.

DIARIO EL UNIVERSAL.

"Del 29 de Septiembre de 1984, Segunda Parte, Primera Edición".

DIARIO EL UNIVERSAL.

"Del 15 de Octubre de 1984, Primera Sección".

JURISPRUDENCIA.

JURISPRUDENCIA.

"Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias, - - 1917 - 1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala".

JURISPRUDENCIA.

"Sexta Epoca, Sección Primera, Tercera Sala, Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965".

REGLAMENTOS.

REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA, RELATIVO A EDIFICIOS.

"Públicado en el Diario Oficial de la Federación, el 20 de Mayo de 1964".

SEMANARIOS.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.

"Tercera Sala, Quinta Epoca, Tomo CXXI".

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.

"Tercera Sala, Sexta Epoca, Cuarta Parte, Volumen LXXI".

## I N D I C E

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| INTRODUCCION..... | <u>PAG.</u> |
|-------------------|-------------|

### CAPITULO I.

#### EXAMEN ANALITICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

|  |    |
|--|----|
| I. - Definiciones.....   | 1  |
| a). - Clasificación.   |    |
| b). - Especies del contrato de arrendamiento.                          |    |
| II. - Elementos de existencia.....                                     | 7  |
| a). - Requisitos de validez.   |    |
| III. - Arrendamiento de inmuebles destinados a<br>casa habitación..... | 12 |
| IV. - Obligaciones del arrendador.....                                 | 13 |
| V. - Obligaciones del arrendatario.....                                | 18 |

### CAPITULO II.

#### TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

|  |    |
|--|----|
| I. - Causas normales de terminación.....                         | 24 |
| II. - Causas anormales de terminación.....                       | 30 |
| III. - Referencia especial a la terminación por<br>nulidad.....  | 33 |
| IV. - Referencia especial a la terminación por<br>rescisión..... | 36 |

### CAPITULO III.

#### NORMATIVA DE EXCEPCION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

|   |    |
|---|----|
| I. - Decretos expedidos durante la etapa de<br>Suspensión de Garantías..... | 40 |
|---|----|



|  |    |
|--|----|
| II. - Decreto de 28 de Septiembre de 1945.....                   | 45 |
| III. - Decretos de 1946.....                                     | 46 |
| IV. - Decreto de 30 de Diciembre de 1947.....                    | 48 |
| V. - Semejanzas y diferencias entre los Decretos anteriores..... | 50 |

#### CAPITULO IV.

#### EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y LAS CAUSALES DE RESCISIÓN QUE PREVIENE.

|  |    |
|--|----|
| I. - Falta de pago de la renta.....  | 52 |
| II. - Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del Propietario....   | 56 |
| III. - Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados de arrendamiento sin la expresa - conformidad del arrendador.....                                  | 59 |
| IV. - Cambio de destino del local arrendado...   | 60 |
| V. - Alteración substancial del inmueble.....  | 61 |
| VI. - Daños anormales al mismo.....  | 63 |
| VII. - Solicitud Mayoritaria de inquilinos - con causa justificada del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos inquilinos..... | 64 |
| VIII. - Estado ruinoso del bien arrendado - que haga necesario su demolición total o parcial a juicio de Peritos.....  | 65 |
| IX. - Condiciones sanitarias en mal estado de la finca que exijan su desocupación a juicio de Autoridades Sanitarias.....  | 65 |

## C A P I T U L O     V.

|  |    |
|--|----|
| I. - El supuesto especial de Nulidad de Pl <u>e</u><br>no Derecho..... | 67 |
| II. - Apoyos Jurisprudenciales.....                                    | 68 |
| III. - Apreciaciones del sustentante.....                              | 71 |
| IV. - Consideraciones a las Reformas del 7<br>de Febrero de 1985.....  | 77 |
| C o n c l u s i o n e s.....   | 80 |
| B i b l i o g r a f í a.....   | 88 |