

358  
20



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
"ARAGON"

**Naturaleza Jurídico-Sociológica del Crecimiento  
Habitacional en Arrendamiento en el D. F.,  
y su problemática.**

**Tesis Profesional**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**Licenciado en Derecho**

PRESENTA:

**María de los Angeles Sánchez Huerta**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**ENEP  
ARAGON**

San Juan de Aragón, México

1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## INDICE

PAGINA

### NATURALEZA JURIDICO-SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA.

INTRODUCCION.....	I-III
-------------------	-------

#### CAPITULO PRIMERO

##### ANTECEDENTES GENERALES

1.1.1	ORIGEN Y EVOLUCION DEL DESARROLLO HABITACIONAL EN EL ARRENDAMIENTO.....	2
1.1.2	LEGISLACIONES NACIONALES QUE SURGEN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SOBRE CASA-HABITACION.....	12
1.1.3	DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.....	25
1.1.4	DEFINICION DE HABITACION.....	27
1.1.5	DEFINICION DE SOCIOLOGIA.....	29
1.1.6	DEFINICION DE NATURALEZA JURIDICO-SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA.....	32

#### CAPITULO SEGUNDO

##### NATURALEZA DE LA SOCIOLOGIA JURIDICA DEL CRECI MIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F Y SU PROBLEMATICA

1.2.1	ELEMENTOS SOCIOLOGICOS DEL CRECIMIENTO HABITA CIONAL EN ARRENDAMIENTO.....	34
1.2.2	ELEMENTOS SOCIOLOGICOS SOBRE LA ADQUISICION DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO.....	39

1.2.3	ELEMENTOS JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	47
1.2.4	PROBLEMATICA JURIDICA ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	53
1.2.5	MARCO DE REFERENCIA CONFORME A LA CALIDAD Y COSTO DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO Y LOS SALARIOS.....	60
1.2.6	ANALISIS AL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 2448 D.- DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	71

### CAPITULO TERCERO

DISPOSICIONES, CRITERIOS Y ESTUDIOS DE LA NATURALEZA JURIDICO-SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA, POR PARTE DE:

1.3.1	CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....	77
1.3.2	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	82
1.3.3	LOS DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS.....	88
1.3.4	EL DERECHO CIVIL ANTE LA PROBLEMATICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO.....	99
1.3.5	DECRETO PRESIDENCIAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.....	104
1.3.6	JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.....	109
1.3.7	JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR EL H. TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO EN MATERIA CIVIL.....	110
1.3.8	APRECIACIONES DEMOGRAFICAS.....	111

CONCLUSIONES.....	115
BIBLIOGRAFIA.....	121

## INTRODUCCION

El presente trabajo tiene por objeto, dar a conocer, una de las tantas problemáticas jurídicas a la que actualmente se enfrenta nuestra estructura legal y la no menos apreciada ~~en~~ urbe considerada como nuestra Ciudad Capital: denominada: "Naturaleza Jurídico-Sociológica del Crecimiento Habitacional en Arrendamiento en el D.F. y su Problemática".

En el capítulo primero, consideraremos los antecedentes históricos del tema citado; destacando como punto modular la intervención que tuvo el Derecho Romano. Así tenemos que, los arrendamientos de casa-habitación, surgen paralelamente con la propiedad privada; clasificadas en el antiguo Derecho Romano, como las cuatro formas de Locatio Conductio. A saber: Rerum, Operis, Operarum y Contrato de Aparcería.

También se hace alusión, a las leyes mexicanas, las cuales por su importancia influyeron de alguna manera en la regulación de la problemática planteada. Señala la función que tuvo nuestra legislación a partir de la Constitución de 1857, hasta llegar al Código Civil de 1928, anexo a él, el Decreto de fecha 7 de febrero de 1985.

En este tema, se dan las definiciones, de arrendamiento, habitación, Sociología y por último la definición del tema en hipótesis. Recalcando la importancia que tiene la Sociología con el Derecho y más aún con la problemática del crecimiento habitacional en arrendamiento predominante en el Distrito Federal.

En el capítulo segundo, analizaremos tanto los elementos sociológicos del crecimiento habitacional en arrendamiento; así como sobre la adquisición del mismo. Objetivos que nos harán conocer y recordar el origen de la sobreproducción y la escasez de un satisfactor tan valioso, como lo es la "habitación". Consecuentemente, a los problemas jurídicos, sociales y económicos a los que se enfrentan las personas para adquirir una vivienda, ya no en propiedad; sino en arrendamiento.

Para este conducto, se le dará un trato especial a los elementos jurídicos del contrato de arrendamiento, tomando en consideración, las diversas problemáticas jurídicas entre arrendador y arrendatario; partiendo como punto de referencia lo concerniente, a la calidad y costo de la habitación en arrendamiento y los salarios.

Asimismo, se preparará el análisis al artículo-- 244B D.- del Código Civil vigente para el Distrito Federal y Territorios Federales, relacionándolo con los aumentos de rentas y su actividad práctica.

Por último en el capítulo tercero, estudiaremos detalladamente, lo referente a disposiciones, criterios y estudios sobre el tema en desarrollo. Así pues, tales disposiciones y criterios, algunos están consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, quien por su carácter de Carta Magna, da un trato especial al arrendamiento habitacional, en virtud de tener gran demanda.

También señalaremos la participación que tienen

o que no tienen, las Jurisprudencias y Ejecutorias emitidas por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y la Jurisprudencia y Ejecutoria emitidas por el H. Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Civil.

Se patentiza la participación que ha tenido el Código Civil para el Distrito Federal; así como, el papel que desempeñaron los Decretos Congelatorios de Rentas y el Derecho Civil, ante la problemática de crecimiento habitacional en arrendamiento. Obteniendo grandes controversias en el momento mismo de tratar el tema. Problemas tales como: la falta de adecuación jurídica, sociológica y económica a la tan grave problemática de los arrendamientos de casa-habitación. Aunado a esto, ya no resulta extraño para nadie encontrar en diversos artículos periodísticos un mayor porcentaje de personas carentes de un lugar donde vivir, asimismo manifestando las especulaciones que se hacen con las rentas en el momento de adquirir una casa-habitación en arrendamiento.



CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES GENERALES.

- 1.1.1 ORIGEN Y EVOLUCION DEL DESARROLLO HABITACIONAL EN EL ARRENDAMIENTO.
- 1.1.2 LEGISLACIONES NACIONALES QUE SURGEN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SOBRE CASA-HABITACION.
- 1.1.3 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.
- 1.1.4 DEFINICION DE HABITACION.
- 1.1.5 DEFINICION DE SOCIOLOGIA.
- 1.1.6 DEFINICION DE "NATURALEZA JURIDICO-SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA".

### 1.1.1 ORIGEN Y EVOLUCION DEL DESARROLLO HABITACIONAL EN EL ARRENDAMIENTO.

El objetivo principal que se persigue en este capítulo, es hacer un bosquejo general desde un punto de vista histórico, correspondiente al desarrollo habitacional en el arrendamiento, a partir del Derecho Romano; así como considerando otras etapas sucesivas al mismo.

Para ir familiarizándonos con el tema a tratar, tenemos que al surgir el hombre, nacen consigo una serie de necesidades, por lo que de alguna manera tienen que ser satisfechas a medida que avanza el tiempo. Así es como, el alimentarse el necesitar de un lugar donde vivir (habitación), el comunicarse con sus semejantes y por lo tanto, de relevar cualidades que lo distinguieron de los demás animales, hizo que a su vez utilizara una serie de maniobras o virtudes. Fue por eso que para poder sobrevivir, se dió cuenta que debía evitar el no estar aislado.

Al desarrollar el hombre su inteligencia y por medio del trabajo, crea un sin número de satisfactores, los cuales a través del tiempo los clasifica en actividades primarias y secundarias. Asimismo, mientras descubre el fuego, crea la caza la pesca, la elaboración de sus propios utensilios hasta llegar a ser sedentario con el descubrimiento de la agricultura, así como la domesticación de animales, y el pastoreo. Por lo que se ven en la cruda necesidad de aprender a organizarse en pequeños grupos y de alguna manera darle solución a las necesidades más inmediatas de cada una de sus familias.

Así tenemos, que surgen las primeras ciudades - y consecuentemente el comercio. Tal acontecimiento viene a ser uno de los sucesos más importantes y significativos de la evolución de la humanidad, toda vez que, se inicia una lucha del hombre contra su medio ambiente.

Paralelamente al surgimiento de las ciudades, g parece la división del trabajo y en esta virtud; la división - de las clases sociales. Bajo estas circunstancias, se hace más patente la ceste de los propietarios de grandes extensiones de tierra (surge la propiedad privada) y de los que carecían de - las mismas. De esta manera, aparecen los grandes alquileres de esas extensiones de tierra denominados: "arrendamientos".

"Los arrendamientos son unas de las formas de o blificación más antigua tan remoto como la misma propiedad individual y privada y que fue constituida en la misma época en - que aquella nació, habiendo sido conocidos por las primeras o ciedades, por haber sido la propiedad privada, la que dió vida a este acto jurídico; así las primeras sociedades, lo ecen ten ya que los dueños de casas y haciendas para no tener sus pro- piedades inexploradas por virtud de que no quisieran ellos ig mos trabajarlas o bien, por que no pudieran hacerlo o no les conviniera cultivarlas les daban a otros por medio del arrenda miento para que las disfrutaran los que podían aprovecharse de las cosas de las que carecían y que por la ausencia de elemen- tos no podían obtener" (1).

(1) Cuevas Gurrutia Ligia., La Función Eminentemente Social -- del Arrendamiento, Tesis Profesional, México, 1961, p. 40.

DERECHO ROMANO.

Roma cuna del Imperio Romano, en donde se desarrolló la médula de la obligatoriedad de los actos jurídicos, tales como el contrato de arrendamiento; definido en esa época como: "contractus consensualis de rei usu vel operis pro certa mercede prestad " esto es: El contrato consensual estriba en - el uso de una cosa o la prestación de un servicio, mediante una merced cierta" (2).

De acuerdo a lo anterior, en el Derecho Romano existían cuatro formas de arrendamiento; derivadas de la Locatio denominada: "Locatio Conductio Romana".

1) IOCATIO CONDUCTIO RERUM: era el contrato de arrendamiento, tanto de las llamadas tierras rurales o agrícolas; así como - las llamadas casas-habitación. Y era el contrato por virtud - del cual, el locator (arrendador), se obligaba a proporcionar a otra persona llamada conductor (arrendatario); el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

"Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales. En el siglo I antes de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2,000 casas aisladas" (3).

(2) Ibidem.

(3) Mercedant S. Guillermo F., El Derecho Privado Romano, 6a. ed. Ed. Esfinge S.A., México, 1975, p.412.

Todo arrendamiento sobre casa-habitación, debía tener ciertas características especiales:

- Tenía que ser un bien no consumible.
- Debía tener un goce temporal.
- Que el objeto se hallara en el comercio.
- El precio del arrendamiento debía consistir en dinero.
- El acto tenía que ser serio, razonable y determinado.

"Los deberes del locator eran recriminables mediante la Actio Conductio:

- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencias.
- Pagar las reparaciones necesarias" (4).

2) LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM; Antiguamente los juristas romanos al manejar sus leyes y aplicarlas no lograron diferenciar al contrato de arrendamiento de una cosa y el de prestación de servicios personales que llamamos actualmente contrato de trabajo, en virtud de que fuera por omisión o conviniera a sus intereses.

Así tenemos, que a este tipo de Locatio Conductio se le denominaba: contrato por el cual, el conductor se obligaba a proporcionar sus servicios personales al locator por una muy mínima remuneración, es decir, la subordinación estaba

---

(4) Ibidem.

en su pleno apogeo motivo por el cual se cometía muchas injusticias con la gente económicamente no pudiente que hubiera querido formar parte de una Locatio Conductio Operarum. Asimismo - como no se practicaba en este tiempo la formalidad de las leyes que imperaban con relación a los contratos de arrendamiento, o las formas de Locatio Conductio; El digesto que era una de las leyes que en esa época, no tenía aplicación.

3) LOCATIO CONDUCTIO OPERIS; era lo que actualmente se le conoce como un contrato de obra, y su objetivo principal consistía en la prestación de un servicio. Sus características eran esencialmente, cuando el conductor se obligaba a prestar sus servicios a beneficio del locator, mediante el pago de un precio determinado.

En este tipo de arrendamiento, se tomaba en cuenta el material proporcionado por el locator, es decir, si se entregaba un material malo o que tuviera vicios ocultos, él era el directamente responsable por lo que le ocurriera a la obra. De igual manera, el conductor tenía la obligación de responder al locator de los actos de alguna persona que ocupara para realizar dicha obra; en virtud de que pudiera ocasionar dolo, culpa grave o leve.

4) CONTRATO DE APARCERIA; para el Derecho Romano, era toda forma de Locatio Conductio, en la cual el conductor arrendaba una extensión de tierra denominada, "Colonus Partiaris" o goce temporal del mencionado terreno agrícola; pidiendo a cambio un porcentaje de los frutos que obtuvieran por motivo de la cosecha de dicho terreno agrícola. Sin embargo, los resultados -

que se obtuvieran de una mala cosecha, lo sufrían ambas partes, por tal virtud, no tenía razón de ser o de aplicarse la remisión mercedis, considerada como un perdón parcial al conductor.

Estas cuatro formas de arrendamiento que predominaron en el Derecho Romano, y provenientes de la propiedad privada, fueron determinantes, en virtud de que "paralelamente al nacimiento del contrato de arrendamiento aparece el problema de los arrendamientos urbanos, el que fué conocido desde el antiguo Imperio Romano, en donde se operó una fuerte crisis en los alquileres de casas-habitación dando lugar a un Decreto del Emperador Julio César, por medio del cual estableció la moratoria de un año para el pago de las rentas, Decreto este que Marco Tulio Cicerón, Consul romano que se distinguió como el más célebre y elocuente orador romano y Cécimo Junio Juvenal, poeta satírico latino, conocido por sus zeherientes críticos a las costumbres corrompidas de la sociedad romana de su época, hicieron frecuentes elusiones al que censuraron por los abusos de los inquilinos y el profundo egoísmo de los propietarios" (5).

Durante el Derecho Romano, la problemática que con más arraigo se daba era la del contrato de arrendamiento sobre casa-habitación, toda vez que, se debía respetar el contenido absoluto y privativo de la propiedad.

En este sentido, por conducto de la figura ju-

---

(5) Cuevas Gurrutia, Op. Cit. p. 41.

rídica de la compraventa, le cometían muchas injusticias al arrendatario, ya que, se le desposeía de la casa dada en arrendamiento cuando el arrendador vendía la propiedad. Fué así como predominó sobre el arrendamiento, el principio de la cosa dada en venta. Posteriormente hubo una serie de legislaciones en las cuales se dió paso a la creación de una garantía en favor del arrendatario, y consistía en imponerles a los compradores de bienes fiscales, la obligación de respetar los contratos existentes y anteriores a la compra-venta de la propiedad.

Consecuentemente podemos señalar, que por virtud de lo anterior, surge el denominado derecho personal del arrendatario. Situación que por su importancia es tomada en cuenta en lo sucesivo por las varias legislaciones.

#### EDAD MEDIA.

Esta fué una etapa, en la cual se implantó una nueva organización jurídica, social y económica.

El aspecto económico, se caracterizó por la relevancia que se le dió a la propiedad privada y a la jerarquización de la tierra.

Así tenemos, que todas las actividades jurídicas, sociales y económicas que se desarrollaban, debían estar ajustadas al derecho. Por tal virtud, los arrendamientos sobre casas-habitación, y contratos de feudo (forma de arrendamiento rural), eran figuras en las cuales el siervo o arrendatario poseía la tierra, la casa o la hacienda, con cierta obligación -



para el señor feudal o arrendador.

Este tipo de contrato, se caracterizó por obligar a una tendencia a la perpetuidad. Asimismo el siervo que no cumpliera o que faltara a sus deberes con el señor feudal, es decir, deberes de fidelidad, ayuda consejo y contribución - se le retiraba de la tierra, casa o hacienda.

### EDAD MODERNA.

En esta etapa de avances económicos y evolución de los mismos, la situación con relación a la propiedad privada se agudiza. Así como la adquisición de una habitación en arrendamiento.

Porpero, es preciso señalar, que cuando se desarrolla un gran avance en un sin número de actividades tales como: la industria, la comunicación, el comercio, aumento en las operaciones bancarias y en el sistema mercantil; es un claro indicio de que las sociedades van creciendo, por lo que también sus diversas necesidades aumentan y por consiguiente es necesario y más urgente la intervención directa del Estado para satisfacer esas necesidades y procurar el bien común de la sociedad. Sin embargo una de las más apremiantes necesidades de la población de cualquier rincón del planeta, ha sido la escasez de vivienda o habitación, toda vez que, "desde tiempos muy remotos y cuando se formaron las primeras sociedades, paralelamente al nacimiento de la propiedad surgió el negocio jurídico del arrendamiento y con él, el problema que al correr del tiempo - se ha agudizado al grado de ser uno de los problemas princi----

palísimos que el Estado tiene que resolver" (6).

Es menester por ello, decir que "el Estado, tiene como función esencial y principalísima, según el concepto aristotélico, el de realizar el bienestar social, mediante la justicia, porque lo útil del Estado surge por la necesidad física que tienen los hombres de satisfacer sus necesidades individuales" (7).

Posteriormente con el advenimiento de la Revolución Francesa, desarrollada a fines del siglo XVIII, se operó una transformación jurídica social y política muy fuerte por lo que se vieron enormes repercusiones en el principio de la libre contratación, donde por su singular importancia, la propiedad privada y el negocio jurídico del arrendamiento sobre casa-habitación; alzó su carácter privatístico e individualista. Por tal virtud, dicho movimiento, desencadenó carencias de la población en general, y más aún de la clase económicamente desprotegida. de esta manera, en materia de arrendamiento sobre casa-habitación predominó una situación deprimente, tal es el caso de que quien por sus necesidades de tener donde vivir temporalmente, admitía las condiciones leoninas que le imponía a cualquier precio el arrendador.

Así tenemos, que la Revolución Francesa tuvo gran influencia en el mundo entero, en cuanto a que desde un punto de vista jurídico, social y político se obtuvieron mu---

---

(6) Cuevas Gurrutía, Op. Cit. p. 58.

(7) Ibidem.

chos aspectos positivos tales como; la creación de un régimen que garantizara la libertad y la igualdad de todos los hombres; así como la libre contratación.

#### EDAD CONTEMPORANEA.

Los problemas jurídicos, sociales, económicos y políticos que dejó la Revolución Francesa al mundo entero, más los enormes avances de la Revolución Industrial, fueron aspectos de gran relevancia; los cuales posteriormente con el surgimiento de la Primera Guerra Mundial y la gran crisis que se desencadenó en todos los países, hizo que se agudizaran más aún las diversas problemáticas.

Ahora bien, a partir de dichos acontecimientos, el problema inquilinario se hizo más patente y por lo consiguiente, logró poner en evidencia las diversas legislaciones aplicables a cada uno de los países. Fué así como la mayoría de los poderes juristas y el Estado asimilaron la problemática, a su vez acordando dar alguna solución que reflejara un salto cualitativo y cuantitativo al problema del arrendamiento sobre casa-habitación, "por lo que desde entonces hasta nuestros días ha merecido la máxima atención por parte de los poderes públicos, toda vez que, con el desarrollo que los pueblos van teniendo, en donde el interés colectivo debe prevalecer el interés individual en el cual en Estado se encuentra en vuelto en las nuevas tendencias socializantes y en el que su gobierno, de simple contemplador a las necesidades sociales, se han convertido en órgano coactivo, dando medidas y leyes proteccionistas del derecho del arrendatario. Así mismo, por

la importancia económica, social y humana que debe tener este - contrato; por la magnitud en la solución de este problema, dicho contrato de arrendamiento, se insiste por la manifiesta obligación que tiene el Estado de solucionar esta necesidad colectiva, tiende a salir del derecho privado, con visos a invadir la esfera del derecho público y hasta formar parte del derecho social" (8).

#### 1.1.2 LEGISLACIONES NACIONALES QUE SURGEN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SOBRE CASA-HABITACION.

Atraves de toda la historia jurídica en México, principalmente en la elaboración de sus primeras leyes que fueron creadas y continuadas en la Conquista, tuvieron una singular importancia para la creación y perfeccionamiento de nuevas leyes actuales.

La Constitución Liberal de 1812 fue la fuente de inspiración de las demás constituciones.

- La Constitución del 22 de octubre de 1814, denominada: "Decreto Constitucional para la Libertad de América Mexicana". Fue promulgada en Apatzingan y realizada por Don José María Morelos y Pavón.
- Constitución Española de 1820 y fue la denominada Constitución de Cádiz. Pretendía su restablecimiento, cosa que no lo logró.
- Constitución Federal de 1824.
- Constitución de las Siete Leyes del 30 de diciembre de 1836.

---

(8) Cuevas Gurrutia, Op. Cit. p. 44.

En esta Constitución ya se establecían los derechos del hombre.

- Las bases Orgánicas de la República Mexicana de 1943.
- Acta de Reforma de 1947.
- Constitución Política de la República Mexicana, promulgada el 5 de febrero de 1857 bajo el gobierno de Ignacio Comonfort.

Esta última Constitución, empieza a considerar el derecho de propiedad, las garantías individuales y las garantías sociales; consignadas en los artículos 30, 27, 123 y 130 de la Constitución.

De acuerdo con el art. 123 Constitucional, el Constituyente tome con relevancia ya, el problema de la vivienda. Situación por la cual debía tomársele de manera muy especial, la relación que había entre el hombre y el trabajo especializado que desempeñaba.

Fue evidente, que con el trayecto de 1812 a 1857, se observe una serie de contradicciones legislativas, en virtud de que, dos son los regímenes que en ese tiempo se disputaban el poder; el Federalismo y el Centralismo.

En cuanto a la materia civil, antes de la elaboración del Código de 1870; se encontró con una gran problemática con relación al contrato de arrendamiento; ya que, para tratar el arrendamiento de lo más simple a lo más complejo, los juristas y legisladores mexicanos, tuvieron que basarse en la situación jurídica del Derecho Romano.

Así tenemos, que con el análisis profundo de la figura jurídica del arrendamiento, aseveraron en nuestro primer Código Civil de 1870, una exposición de motivos, en la cual señalaban; como un atentado a la dignidad humana el hecho de que una persona prestare su fuerza de trabajo a otra como forma de arrendamiento; acto que se realizaba comunmente en el Derecho Romano.

En virtud de lo anterior, los juristas mexicanos plasmaron en el Código Civil de 1870, la separación del contrato de arrendamiento y el contrato de trabajo; manifestando que el segundo contrato, debía ser estudiado y legislado por separado, y por tratarse de la intervención de la fuerza del hombre.

Empero es preciso señalar, que los antiguos conceptos del Derecho Romano, sobre las cosas, derechos y obligaciones en cuanto al arrendamiento en general, los juristas mexicanos han logrado a través de un tiempo y espacio establecer un indicio de equidad.

Catorce años después, en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1884, se señala una extensa referencia de protección a la materia de arrendamiento sobre casa-habitación; iniciando un trabajo muy arduo por parte de los juristas y legisladores en defensa del inquilino. Se personaliza su derecho, en el sentido de obligar al arrendador a garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la cosa dada en arrendamiento por todo el tiempo de duración del contrato. Y se observa además que los grados protec-

cionista establecidos por, dicho Código, eran un excepcional - apoyo ante las injusticias de muchos arrendadores.

Uno de estos tintes proteccionistas que señala el Código Civil de 1884, lo encontramos en su artículo: "3012, en el cual se prohíbe al arrendador, el rescindir el contrato de arrendamiento aún en el caso de que se negara querer o necesitar la cosa dada en arrendamiento, para su propio uso; esto, - incuestionablemente ya es una perfecta y definitiva defensa de los derechos del arrendatario para hacer cumplir los términos del contrato celebrado, es decir, que el antiguo concepto que se tenía de la propiedad privada, que constituía un derecho ab soluto y privatístico en favor del propietario, esa rigidez, - ya empieza a hacerse más flexible, al conocerse derechos en fa vor del inquilino" (9).

Es evidente, que con el estallido de la Revolución Mexicana, se da paso a la consolidación de algunos grupos en el poder. Bajo estas circunstancias, y como consecuencias - de las mismas, se desencadena una tremenda crisis, la cual lógicamente se empieza a reflejar en los núcleos económicamente desprotegidos. Así vemos que durante este período, la problemática de la vivienda en general y principalmente de la habitación en arrendamiento; es caracterizada como uno de los puntos urgentes a tratar.

Esta situación generalizada, dió origen a que - el Congreso Constituyente, diera soluciones varias tales como: la promulgación de nuestra actual Carta Magna el 5 de febrero

(9) Cuevas Gurrutía, Op. Cit. p. 43.

de 1917; en donde se reafirmaron las garantías individuales y sociales provenientes de la constitución de 1857; por lo que es menester recordar las elocuentes palabras del doctor Mario de la Cueva al mencionar: que "en concierto similar debió inspirarse el pensamiento de uno de los grandes constituyentes - de 1917, el licenciado don Mativides Macías quién en memorable discurso pronunciado el 28 de diciembre de 1916, se refirió posiblemente por primera vez en la historia universal, a la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, cuando ni siquiera en la leyes norteamericanas, inglesas o belgas, por entonces las más avanzadas en la materia concebían ningún beneficio en este sentido. La propia Organización Internacional del Trabajo (OIT) aprobó hasta su quincuagésima quinta reunión en el mes de junio de 1970, una convención (la número 133) sobre vivienda para los trabajadores, complementada con una interesante recomendación (número 115) respecto del conjunto de normas para proporcionar, o al menos facilitar vivienda, a dicho sector de la población mundial" (10).

Fué de esta manera, y por virtud del art. 123 - de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se considera por primera vez el derecho de tener una vivienda el trabajador asalariado, y asimismo establecer apoyos para dar mayor impulso a la misma.

Resulta por lo tanto indispensable señalar el

---

(10) Andrade Sánchez Eduardo, Et. Al; Constitución Política - de los Estado Unidos Mexicanos (UNAM) Instituto de Investigaciones Jurídicas 1985, p. 13.



Artículo A.- fracción XII del párrafo primero y segundo del art. 123 Constitucional:

"Toda empresa agrícola, industria, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de viviendas a fin de construir desahucios en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas".

Así pues, los párrafos anteriores, nos señalan las diversas protecciones o garantías con que cuenta el trabajador al estar laborando para una Institución pública o bien para una empresa de carácter privado, en materia de casa-habitación. Sin embargo, no es hasta en los años veinte en los que surge un acontecimiento de gran relevancia con relación a los arrendamientos de casa-habitación.

Yucután estado peninsular de la República Mexicana, quien además de contar con una riquísima historia arqueológica, y demás artes pertenecientes a los mayas precoloniales, logra dar un gran avance en materia inquilinaria.

Así, como además de haber contado con reconocidos artistas y distinguidos juristas, le toca el privilegio

de ser el primero en legislar en materia de arrendamiento en general; pero con una especial importancia sobre arrendamiento de casa-habitación. En este sentido, esta tendencia se desarrolla con miras a equilibrar la problemática entre arrendador y arrendatario.

Así pues, el 7 de enero de 1921, el Estado de Yucatán promulga su primera ley Inquilinaria publicada el 8 de enero del mismo año. Tal acontecimiento cumplió con el deber esencial que tiene todo gobierno; al tratar de mantener un equilibrio jurídico, social, político y económico, que requiere una sociedad en proceso de desarrollo como la nuestra.

A esta ley, se le considera el mérito de haberse adelantado a las disposiciones habidas en la época en que fué elaborada y promulgada. En esta virtud, además de haber sido la primera en considerar de interés público la relación de arrendador-arrendatario; también se le atribuye el privilegio de haber iniciado una pléyade de leyes para muestra y asimilación de los demás estados de la República.

Por la sobresaliente importancia de dicha ley, señalaremos en forma transcripta el articulado que resulta de más interés para nuestro estudio.

#### LEY DE INQUILINATO.

"Artículo Primero.- Se declara de interés público, el arrendamiento de bienes inmuebles, destinados para habitación, establecimientos comerciales, industriales y docentes.

"Artículo Segundo.- Ningún contrato de arrenda-

miento, podrá celebrarse por un **TERMINO MENOR DE TRES AÑOS**; pero el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue por igual tiempo, en caso de que al vencerse el contrato, estuviere al corriente de sus pagos. Si el arrendador se negase a recibir el importe de la renta, el inquilino podrá depositar este en la Tesorería General del Estado y la constancia correspondiente que dicha Tesorería expedida, acreditará haber verificado sus pagos, al mismo tiempo que dará por hecha para todos los efectos locales, la prórroga consiguiente de su contrato.

**Artículo Tercero.**— El propietario no tendrá derecho para llevar o expulsar al inquilino de un predio urbano, sino únicamente en los casos que lo prevenga la legislación de la presente ley.

**Artículo Cuarto.**— Cuando el arrendador no tenga en propiedad más predio que el arrendado y lo necesite para habitarlo personalmente, el inquilino que lo habitare, tendrá únicamente el improrrogable plazo de un año para desocuparlo.

**Artículo Quinto.**— El importe de la renta de los predios urbanos, nunca podrá exceder de 7 por ciento anual sobre su valor catastral, considerándose incluidas en esta renta las contribuciones predial y municipal del predio arrendado.

**Artículo Séptimo.**— Queda prohibido exigir la constitución de depósitos fianza para la celebración de contratos de arrendamiento.

**Artículo Octavo.**— Queda igualmente prohibido y es inhumano, exigir del arrendatario, retribución alguna en cualquier forma que esta sea, fuera del importe de la renta correspondiente. La infracción de este precepto se castigará con una multa de quinientos pesos o arresto de quince días.

**Artículo Décimo sexto.**— Quedan reformados los artículos relativos del Código Civil y de procedimientos Civiles que opongan a las prescripciones de la presente ley.

**ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO.**— Se concede una moratoria de un año, a partir de la promulgación de esta ley, respecto de las rentas de casas que se adeuden hasta el día anterior a su promulgación. Todos los juicios de desocupación promovidos por la falta de pago de rentas, quedan comprendidos en dicha morato--

ria y en consecuencia, quedarán en suspenso todo el tiempo fijado para la duración de aquella".

Como podemos ver, esta ley logró establecer un gran control a las injusticias que se cometían por parte de los arrendadores para con los arrendatarios en virtud de ofrecer en arrendamiento sus predios habitacionales y en donde claramente se observó la notable repartición de la riqueza en unas pocas manos. Sin embargo, como es de saberse, estas disposiciones no fueron muy bien aceptadas por los arrendadores; toda vez que, venían a repercutir en sus propios intereses.

No obstante lo anterior, resulta interesante mencionar cual importante fue la redacción y fundamentación de dicha ley, al considerar tal vez en su segundo artículo transitorio aquel Decreto expedido por el Emperador Julio César, en el cual establece por primera vez, la moratoria de un año para el pago de las rentas de casas que se adeudaran hasta el día anterior a la promulgación de esta ley; así como los juicios de desocupación que se encontraban tramitándose por falta de pago de de rentas.

Una vez que esta Ley Inquilinaria fue promulgada y publicada; su semilla fructificó, ya que a escasos tres meses de dicha promulgación, el estado de Campeche apareció también con la noticia de la elaboración de su propia Ley Inquilinaria, la cual se promulga con fecha 24 de abril de 1921. Pero por si esto fuera poco, el 7 de julio de 1922 el estado de Veracruz og ne en vigor su Ley Inquilinaria.

Cuatro años más tarde, el estado de San Luis Po-

tosí expide de igual manera su propia Ley Inquilinaria (29 de mayo de 1925). Asimismo, y por contener símbolos proteccionistas hacia el arrendatario, consecuentemente el Estado de Yucatán logró al año siguiente (expedir una Ley Inquilinaria) con la especial adopción de las disposiciones de la ley anterior.

Es evidente que con el antecedente que nos deja la Constitución de 1857, el Código Civil de 1870, el Código Civil de 1884, la constitución de 1917 y las leyes Inquilinarias de algunos estados de la República a partir de 1921, fue claro sentar las bases para un mayor estudio de la problemática de toda la vida denominada: "arrendamiento habitacional". Considerando posteriormente la elaboración del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en Materia Común y aplicable en toda la República en Materia Federal de fecha 12 de abril de 1928.

Este Código, además de haber sido elaborado con signo de especialidad en materia de arrendamiento; es inspirado principalmente en el Código Civil de 1884. Cabe señalar, que el Código Civil de 1884, se caracterizaba por imponer algunos criterios individualistas; sin lugar a dudas hace pensar que dichos criterios, eran característicos de esa época.

Por otra parte es sabido sin excusión, que todas las ciudades sufren constantes cambios, en virtud del crecimiento acelerado de su población. Consecuentemente, requiriendo que a su estructura jurídica, social, económica y política, se le adapte a dichos cambios. Por eso desde el Código Civil de 1928, se le han hecho algunos cambios en lo que res-

necta el arrendamiento de casa-habitación. En este sentido; - los derechos las obligaciones de los hechos y actos jurídicos que se dan a través de la historia; observamos que no son los mismos en comparación con los desarrollados en el año de 1928, tiempo en el cual se originó este Código.

Posteriormente del año de 1942 a 1948, se llevaron a cabo seis decretos, los cuales por su importancia; tuvieron el objetivo de congelar las rentas en el Distrito Federal, pero finalmente, de todos estos decretos; el que se aplicó fue el decretado en el año de 1948.

Teles Decretos de congelación de rentas para el Distrito Federal, fueron los siguientes:

#### DECRETOS PRESIDENCIALES.

- El primer Decreto, de fecha 10 de julio de 1942.
- El segundo Decreto, de fecha 24 de septiembre de 1943.
- El tercer Decreto, de fecha 5 de enero de 1945.

#### DECRETOS DEL CONGRESO DE LA UNIÓN.

- Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.
- Decreto de fecha 30 de diciembre de 1947.
- Decreto de fecha 30 de diciembre de 1948.

Este último Decreto, es el único que está vigente y es el que prorroga los contratos de arrendamiento de casa habitación, locales para talleres, comercios o industrias. Sin embargo cabe señalar, que en su exposición de motivos; prometió a la mayor brevedad posible la creación de una ley que re-

gulara de modo definitivo, los arrendamientos urbanos.

Como podemos ver, el mencionado Decreto, inició su vigencia con carácter provisional; siendo hasta la fecha un claro acontecimiento, de que los legisladores lo dejaron en el olvido, es decir, nunca ha sido derogado. Varios contratos de arrendamiento que calleron en este supuesto, están sufriendo - las consecuencias.

Los puntos más sobresalientes de este Decreto son los siguientes:

Limite la duración del contrato de las cesas-habitación, con una renta igual o inferior a trescientos pesos - (art. 2, I) y a las que el arrendador necesite habitar (art. 2, II) previa indemnización por un monto igual a tres meses de renta al inquilino (art. 5), el cual habrá sido informado con tres meses de anticipación (art.6).

Es menester señalar por una parte, que dos fueron los regímenes fundamentales que regularon jurídicamente en esta época al contrato de arrendamiento: el régimen del Código Civil y el régimen del Decreto de Congelación de Rentas:

Por lo que se refiere al Código Civil, de 1928 en el cual la materia del arrendamiento se encuentra regulada en el Título Sexto de la Segunda Parte del libro Cuarto, a través de nueve Capítulos. En la regulación del contrato de arrendamiento el Código Civil establece disposiciones generales que definen y caracterizan el contrato de arrendamiento (capítulo I); las obligaciones y derechos del arrendador (capítulo II) y

del arrendatario (capítulo III); disposiciones específicas para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación (capítulo IV), para el arrendamiento de fincas rústicas - (capítulo V) y de bienes muebles (capítulo VI); disposiciones especiales en caso de arrendamiento por tiempo indeterminado (capítulo VII); normas para regular el subarrendo (capítulo - VIII), el modo de terminar, rescindir y prorrogar el arrendamiento (capítulo IX).

El cuerpo legal y reglamentario de carácter supletorio algunos, que alimentó el análisis jurídico sobre casas-habitación en arrendamiento en el Distrito Federal estuvo constituido por dos grandes preceptos a partir de 1964, y son:

#### LEYES Y REGLAMENTOS DE ORDEN FEDERAL.

- Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a edificios (20-II-1964).
- Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos (13-III-1973).
- Ley Federal de Protección al Consumidor (22-XII-1975).
- Ley General de Asentamientos Humanos (25-V-1976).
- Reglamento del Impuesto Sobre la Renta (4-X-1977).
- Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (31-XII-1979)
- Ley del Impuesto Sobre la Renta (30-XII-1980).
- Ley Federal de Vivienda (29-XII-1983).
- Ley que establece, reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales (31-XII-1984).

#### LEYES Y REGLAMENTOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.



- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales (12----IV-1928).
- Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares en - el Distrito Federal (31-XII-1964).
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (28-XII-1972).
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (7-I-1976).
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal (31-XII -1982).
- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común - del Distrito Federal.

### 1.1.3 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.

En el Derecho Romano, el arrendamiento se defi--  
nía de la siguiente manera:

"El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurar el goce temporal de - una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remu  
neración en dinero, llamada merces" (12).

Doctrinalmente, se ha definido al contrato de arrendamiento como: "Aquel por virtud del cual una persona llama da arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso y go-  
se de una cosa, en forma temporal, sólo el uso, mediante pago -  
de una renta, que es el precio y que debe ser cierto" (13).

---

(12) Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, ed. Es-  
pañola. Ed. Época España, 1977, p. 401.

(13) Aguilar Carbajal Leopoldo, Contratos Civiles, 2a. ed. Ed.  
Porrúa S.A. México, 1977, p. 151.

Según el maestro Zamora y Valencia "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto" (14).

Al respecto, el artículo 2393 del Código Civil establece lo siguiente: "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".

Como podemos ver la definición de arrendamiento, no ha sufrido cambios; desde su inicial conceptualización, hasta nuestros días. Sin embargo, podemos observar la definición - que señalamos correspondiente al Derecho Romano, difiere demasiado de todas las demás. Ya que, en ese tiempo el trabajo del sujeto o del conductor era considerado un arrendamiento, motivo por el cual el arrendatario tenía que trabajarle al amo, a cambio de una pequeña remuneración; que venía a ser el producto de su trabajo. O bien poseer una habitación, es decir, vivir y disfrutar de los productos, a cambio de el trabajo que desempeñara.

Es preciso señalar, que la influencia de las diversas legislaciones, incluyendo la nuestra; se ha consi-

---

(14) Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles 3a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1989, p. 151.

derado con justa razón la separación de la prestación de un servicio personal (trabajo), y el arrendamiento de una cosa en su generalidad.

Desde nuestro punto de vista, el arrendamiento: "Es un contrato oneroso, entre dos personas, una llamada arrendador, y otra arrendatario; quienes aceptan obligarse formalmente; una a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar un precio cierto".

#### 1.1.4 DEFINICION DE HABITACION.

Habitación es: "El cuarto o los cuartos ocupados por una o más personas en donde pueden dormir, preparar sus alimentos, comer y protegerse de las inclemencias del tiempo. Asimismo, la entrada a la habitación debe ser independiente, es decir, que sus ocupantes pueden entrar y salir de ella sin pasar por los cuartos de otras habitaciones" (15).

Desde un punto de vista sociológico, se le ha denominado, "Vivienda". Y se llama vivienda, el espacio que se tiene para vivir, cubierta por todos sus lados incluyendo el techo y los accesorios correspondientes que debe poseer en su interior.

Es sabido que mientras más compleja es una sociedad, es decir, en tanto que crece una población, también -

---

(15) X Censo General de Población y Vivienda, 1980. Resumen General Abreviado, 1984, Instituto Nacional de Estadística e Información INEGI, p. 390.

van creciendo sus necesidades de habitabilidad; por tal motivo se considera que el concepto de habitación únicamente se queda en el aire, ya que, de todas las características que debe reunir en la vida práctica una verdadera habitación no se cumplen.

"En las principales capitales, como el Distrito Federal, los criterios o normas que se han establecido en materia de habitabilidad y habitación; por una parte depende de -- las características climatológicas e incluso culturales y obviamente del ingreso de la familia. También se toman en cuenta algunos criterios internacionales. Por ejemplo, es un criterio fundamental, que una familia tenga un espacio adecuado y suficiente, además de contar con los servicios básicos. En términos cuantitativos el índice de hacinamiento no debe ser mayor a 2.8 habitantes por cuarto. Ahora bien, en términos cualitativos, se establece que los materiales no sean realmente necesarios, y que protejan del clima.

Interviene también de manera importante, la salubridad, toda vez que, se mide según el alcance que tienen los servicios de agua, drenaje y electricidad. De acuerdo con las estadísticas disponibles, se han estimado como y cuantas son las viviendas en áreas urbanas y rurales del país, y a nivel de entidades federativas. Se ha establecido el número de viviendas que estén por encima de los mínimos de habitabilidad. Las que están por debajo de los mínimos, se registran en déficit de vivienda" (16).

(16) Albe González María, *El Problema de Vivienda en México*. - Revista Mexicana Pecho No. 49, Año V, 1988 (FONHAPO).

Cabe señalar, que la definición de habitación - suele ser muy compleja, en virtud de que debe reunir un sin número de características tales como: salubridad, hacimiento, amplitud, drenaje, electricidad etc.

A mayor abundamiento, y mediante el estudio especial dado a la definición de habitación, creemos pertinente, - dar una relación y definición a lo que llamaríamos habitación - en arrendamiento, toda vez que, es el punto medular de nuestro estudio.

Habitación en Arrendamiento: Es un acto formal, en el cual dos personas se obligan mediante un contrato; una a facilitar el goce temporal de una o varias habitaciones, y la otra, a pagar este goce temporal un precio cierto".

Es evidente, que a través del tiempo, y mientras más complejas se hacen las ciudades; los mismos conceptos y definiciones de lo que es habitación y más aún de habitación en arrendamiento, tendrá que ir cambiando, ya que de no ser así. - Las legislaciones aplicables al caso concreto, se verán enfrentadas a una problemática mayor.

#### 1.1.5 DEFINICION DE SOCIOLOGIA.

Para Ely Chinoy, "La sociología trata de aplicar los métodos de la ciencia al estudio del hombre y la sociedad. Se basa en el supuesto, común a todas las ciencias sociales, - de que el método científico puede contribuir grandemente a nuestra comprensión del carácter del hombre, sus actos y las ins---

tituciones, así como a la solución de los problemas prácticos - a que se enfrentan los hombres en sus vidas colectivas" (17).

Según Lucio Mendieta Y Nuñez, "La Sociología estudia al hombre social como producto de la interacción de los - diversos factores sociales que lo condicionan e influyen, es decir, estudia al hombre no unilateralmente, sino en su cabal integridad" (18).

Leandro Azuara Pérez dice al respecto: "La importancia del estudio de la sociología es, en nuestro tiempo, muy grande, ya que nos permite darnos cuenta de la clase de sociedad en que vivimos, y, en consecuencia, percatarnos de cual es nuestra posición dentro de la estructura social en la que estamos insertos.

Como en nuestra sociedad los cambios sociales se producen con una gran celeridad, ya que vivimos en una sociedad de transformación, para poder tomar conciencia del carácter inestable de la estructura de nuestra sociedad es necesario recurrir a la Sociología, la cual nos permite percatarnos de ello y esto hace que nuestras actividades y nuestra conducta en relación con la sociedad se encuentren en consonancia con ella. Sin los conocimientos que nos suministra la Sociología no es posible cobrar conciencia de la forma en que debemos instalarnos en el marco de referencia de la sociedad actual" (19).

(17) Chinoy Ely, La Sociología, 6a. ed. Ed. Porrúa. S.A. México 1966. p. 3.

(18) Mendieta Y Nuñez Lucio, Breve Historia y Definición de la Sociología, 5a. ed. Ed. Porrúa. S.A. México 1971 p. 7.

(19) Azuara Pérez Leandro, Sociología, Ed. Porrúa. S.A. México 1981 p. 9.

En relación a lo anterior, cabe señalar por nuestro conducto, la gran importancia que tiene la Sociología; siendo esta la médula y el reflejo de las sociedades en desarrollo. Asimismo, consideramos que la Sociología nunca va a poder ser desligada de las demás ciencias; en virtud de haber surgido en plena crisis de las sociedades. Bastaría con recordar la vinculación que tuvo con un acontecimiento relevante como fue la Revolución Francesa. Tal acontecimiento, dió origen a que uno de los grandes pensadores y filósofos de las primeras décadas del siglo XIX Augusto Comte, lograra profundizar con relación al estudio de los fenómenos sociales, y conseguir el objetivo de fundar a la Sociología como tal. No cabe duda que Augusto Comte logró establecer las bases de una nueva sociedad, tratando de acabar con el absolutismo e ideales muy arraigados de la sociedad francesa.

Como podemos ver, la Sociología nace y se desarrolla en un marco de crisis, y consecuentemente viene a reflejarse de manera importante en las estructuras jurídicas y económicas de todos los países.

El papel que desempeña la Sociología en nuestro país, es de relevante importancia, toda vez que, todos los fenómenos que ocurren son asimilados por grandes estudiosos en la materia. Sin embargo es importante destacar, que con relación a lo cultural y demás actividades y satisfactores requeridos por una sociedad como la nuestra, hasta ahora no se ha logrado controlar.

Por lo tanto podemos considerar a la Sociología, que además de tener inmerso un método científico aplicable en -

un tiempo y espacio, estudia por excelencia, todo lo relacionado con cualquier acontecimiento que surja en el contexto mismo de la sociedad. Asimismo encargándose de analizar el desarrollo de las demás ciencias sociales, como consecuencias inherentes a la misma".

#### 1.1.6 DEFINICION DE NATURALEZA JURIDICO-SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.P. Y SU PROBLEMATICA.

Por nuestra parte, podemos señalar la gran importancia que tiene el Derecho en relación con la Sociología, en virtud de haber acontecimientos o fenómenos que suceden en el contexto mismo de la sociedad, teniendo evidentemente que ser considerados por la Sociología y por lo tanto regulados por el Derecho.

Por lo que se refiere a su definición, daremos la siguiente: "Es el estudio profundo del Derecho y la Sociología, considerando esencialmente nuestra estructura jurídica, social y económica; como claves iniciales de todo un proceso, reflejado en serias problemáticas surgidas desde inicios de nuestra historia. Problemática de falta de habitación para el hombre. Situación que se agudiza a través del tiempo y que por lo tanto es reflejada en las grandes capitales como en el Distrito Federal, dando como consecuencia el alojamiento temporal denominado arrendamiento de casa-habitación, complicando más aún la relación del hombre con la sociedad y por lo tanto con la naturaleza".



## CAPITULO SEGUNDO.

NATURALEZA DE LA SOCIOLOGIA JURIDICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA.

- 1.2.1 ELEMENTOS SOCIOLOGICOS DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO.
- 1.2.2 ELEMENTOS SOCIOLOGICOS SOBRE LA ADQUISICION DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO.
- 1.2.3 ELEMENTOS JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- 1.2.4 PROBLEMATICA JURIDICA ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.
- 1.2.5 MARCO DE REFERENCIA CONFORME A LA CALIDAD Y COSTO DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO Y LOS SALARIOS.
- 1.2.6 ANALISIS AL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 2448 D. - - DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

### 1.2.1 ELEMENTOS SOCIOLOGICOS DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO.

Varios son los elementos que intervienen en el fenómeno de crecimiento habitacional en arrendamiento. Sin embargo, existen otros inmersos que influyen directa o indirectamente; y requieren de una especial importancia en el momento de su estudio.

Uno de los elementos esencialísimos es: "EL CRECIMIENTO EXPLOSIVO DE LA POBLACION". Y para poder entender a este, consideramos necesario aportar una definición: "Es el aumento inusitado o excesivo de la misma población, obtenido por cálculos estadísticos, aplicados a todos los países; preferentemente a los que se encuentran en vías de desarrollo".

México no escapó a la grave problemática que originó este fenómeno. A este respecto, "los factores que contribuyeron al crecimiento excesivo de la población, fueron los siguientes:

a) Progreso ostensible en el campo de la medicina y de la Salubridad Pública, los cuales han reducido considerablemente la incidencia de enfermedades epidémicas, endémicas e infecciones.

b) Mejores niveles de vida, en general, apesar de las grandes carencias que aún existen en muchos sectores de la población.

c) Mejores medicamentos. Antes de los cuarentas no se conocía la penicilina.

d) Más médicos y mejores recursos.

Lo anteriormente señalado ha permitido un descenso de la mortalidad; la tasa de natalidad es similar ahora y ayer.

Antes de 1940 nacían muchos, pero también morían muchos, ocasionando un lento crecimiento; después de este año siguen naciendo casi los mismos, pero mueren menos, de lo cual resulta el crecimiento inusitado que se está experimentando.

En 1940, existían en la República Mexicana: 19.7 millones de habitantes equivalente a un 18%. En 1950, 25.8 millones de habitantes con un equivalente de 31%. En 1960 aumentó a 35.0 millones de habitantes, es decir, aumentó un 35%. En 1970 había 49.0 millones de habitantes con un equivalente de 40%. Y en 1980 68.0 millones de habitantes lo que significó que aumentara a un 38%. Consecuentemente, en 1990 somos aproximadamente 85 millones de habitantes" (20).

A mayor abundamiento, otro de los factores que desde siempre ha influido en el crecimiento inusitado de la población, es la falta de aplicación del freno preventivo o también llamado; "Planificación Familiar", que Malthus al estudiar las diversas poblaciones y su crecimiento en la época clásica nos dejó como advertencia, a los países como el nuestro que está en proceso de desarrollo.

El crecimiento desmesurado de la población y el alto índice de las clases económicamente desprotegidas hicieron

---

(20) Gómez Granillo Moises., Teoría Económica, Ed. Esfinge S.A México, 1981, p. 81.

que a nivel nacional se originan varias crisis agrícolas.

Fue así como, a partir de 1940 al año de 1960, se desataron seis crisis agrícolas de sequía, en los estados de Coahuila, Durango y Guanajuato; por lo que es de considerarse - que la situación económica del país se hace más aguda.

De 1960 a 1980, se dieron otras tres crisis agrícolas de sequía, en Michoacán, San Luis Potosí, Durango y Zacatecas. Consecuentemente, la clase campesina se empobreció aún más.

Las crisis agrícolas, junto con otros factores que también son determinantes para que un país como el nuestro continúe sin progresar; hacen que a nivel internacional se cometan un sin número de injusticias con nosotros. Esos factores, como falta de tierras, falta de materiales o instrumentos para trabajarlas, escasez de materia prima; los cuales al ser básicos, suelen provocar insuficiencia de los satisfactores de primera necesidad, como anteriormente lo señalamos. Asimismo otros factores naturales como temblores, inundaciones, erosiones etc. han ocasionado que en muy altos porcentajes se agoten las fuentes de trabajo; derivandose por lo consiguiente el acontinuación elemento sociológico.

LA MIGRACION. Para comprender este fenómeno, - creemos conveniente dar su definición: "Migración es la generalidad en lo que se refiere a flujos migratorios, es decir, ésta se compone de dos elementos: 1.- La Emigración, que significa - la salida de el lugar de origen. 2.- La Inmigración, que es la entrada o llegada a un cierto lugar que no es el de origen.

A partir del año de 1940, y a raíz de las nueve crisis agrícolas por las que atravesó el interior de la república, se comenzó a manifestar el crecimiento desorbitado de la población en el Distrito Federal, toda vez que, al trasladarse la fuerza de trabajo de varios estados de la república a la capital resulta evidente llevar consigo el valor del campo a la ciudad, a través de los precios, salarios, fisco, comercio exterior y sector bancario.

Ahora bien, tomando en cuenta a partir de los años cuarentas, se observa el fenómeno de la inmigración, es decir, la llegada al Distrito Federal de grandes sectores de la población, con miras a trabajar y ganar un salario más cómodo y satisfacer sus más apremiantes necesidades. Mientras que observamos al gobierno federal ordenar planes de desarrollo para la creación y ampliación de nuevas colonias y por lo tanto dar en propiedad algunos lugares, a efecto de dar impulso al establecimiento de esta gente inmigrante. Pero la problemática lejos de ser beneficiosa, con el tiempo se agravó, en virtud de que la gente siguió inmigrando, no teniendo opción de adquirir un lugar en propiedad; sino únicamente en arrendamiento.

Por lo que a arrendamiento se refiere, "a nivel de la zona metropolitana de la ciudad de México el 46% de la población son inquilinos. A nivel de Distrito Federal este porcentaje es mayor, alrededor del 52%. Quiere decir que aproximadamente la mitad de la población de la zona conurbada de la ciudad de México vive en viviendas arrendadas" (21).

---

(21) Coulomb René, Vivienda en Arrendamiento, Revista Mexicana Techo Núm. 48 (FONHÁPO), AÑO IV, Agosto de 1993, n. 12.

Cabe señalar, que "es precisamente, en el renglón de vivienda, donde con mayor agudeza se refleja la desigualdad padecida por un sector social cada vez más amplio. Cifras oficiales reconocen que aproximadamente más de la mitad de las familias del Distrito Federal residen en casa rentada. Naturalmente que en tiempos de crisis como las que padecemos ahora, el número de inquilinos, tanto como el de asentados ilegalmente, crece aceleradamente, en la medida en que decrecen sus posibilidades reales de adquirir suelo para vivienda o vivienda en propiedad" (22).

"El Distrito Federal, continúa siendo el principal eje del sistema demográfico, ya que en la capital del país residen casi 18 millones de personas, que representan el 23% de nuestra población total y cuyo ritmo de crecimiento, de mantenerse, podría implicar el que la población se duplique en los próximos veinte años.

Aunado a lo anterior, debe tenerse presente que aproximadamente el 63% de esta población total es menor a los 25 años, con una proporción de un hombre por una mujer, lo que constituye un enorme potencial de demandantes de vivienda. El hecho de que la mayoría de la población en México sea joven, significa el que un gran porcentaje de ellos demandarán una vivienda al conformar su hogar" (23).

- 
- (22) Chavarín Mondragón Jorge, Vivienda en Arrendamiento, Foro de Consulta Popular sobre Vivienda en Arrendamiento, Guadalajara Jal. Marzo 10 de 1989, p. 1-2.
- (23) Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de Méx. Vivienda en Arrendamiento, Foro de Con. Pop. Guad. Jal. Marzo 10, de 1989, p. 1-2.

Es sin lugar a dudas una gran problemática, el exceso de población en el Distrito Federal, toda vez que, en la actualidad, se sigue dando el fenómeno de la inmigración. En este sentido, podemos considerar; que a mayor población, mayor número de crisis agrícola y a mayor número de crisis agrícola, mayor migración del campo a la ciudad.

### 1.2.2 ELEMENTOS SOCIOLOGICOS SOBRE LA ADQUISICION DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO.

Varios elementos con antelación estudiados, tienen aparejada similitud con los señalados como puntos medulares del tema en desarrollo. Es importante mencionar, la trascendencia que tiene la problemática de la vivienda o habitación en general, siendo una de las necesidades fundamentales de todo individuo.

Al hacer un análisis a la habitación en arrendamiento, no podemos pasar por desapercibido el tema de la habitación en su amplio significado. Así como tampoco podemos pasar por alto, el papel que la economía desempeña en nuestro país.

La situación que prevalece en el Distrito Federal con relación a la adquisición de la habitación en arrendamiento, son rasgos característicos de una acentuada explosión demográfica, de una tremenda y profunda crisis económica que el pueblo de México viene arrastrando desde hace varias décadas, crisis financiera, y una inacabable migración.

Cabe destacar, que la crisis económica que sufre el país, finalmente tiene grandes repercusiones en lo que se re

fiere al modo de vida de las clases económicamente desprotegidas, toda vez que, por esta razón las grandes capitales como el Distrito Federal, tiene que implementar planes y programas; por la grave saturación de población y de alguna manera tratar de dar diversas soluciones a todas las problemáticas derivadas de la misma. Por tal virtud, es menester considerar que para mayor entendimiento de este fenómeno; daremos una breve y clara definición:

Crisis Económica: "Es la movilización total o parcial del capital total, destrucción de capitales fijos y circulantes, paralización de empresas, escasez de crédito, disminución de salarios, falta de capital de préstamo y parálisis del proceso de producción" (24).

La crisis económica, provoca asimismo, la denominada inflación, entendiéndolo como tal: "El desequilibrio económico, caracterizado por la subida general de precios y que proviene del aumento del papel moneda" (25).

De estas circunstancias se desprenden otras situaciones preocupantes como el desempleo, subempleo con la drástica caída del ingreso real de todos los niveles de salarios; dando como consecuencia la falta de recursos económicos de la gran mayoría, altos y cambiantes costos de materiales de construcción, escasez de tierra para fines habitacionales y su

---

(24) Marx Carlos, El Capital, Tomo II, Ed. Allende, S.A. México, 1950, p. 293 y 375.

(25) García Pelayo Ramón, Diccionario Larousse, Ed. Larousse, México, 1980, p. 577.



encarecimiento por causas especulativas y retardo excesivo en procedimientos por tramites y permisos.

Así tenemos, que los elementos socio-económicos referidos han ocasionado durante el proceso de desarrollo de nuestra ciudad capital; en materia de arrendamiento sobre casa habitación y principalmente en adquisición de la misma, que acreciera y se fomentara según la capacidad de ahorro y posibilidades socioeconómicas, diversas opciones para arrendar.

Fue así que a partir de los años cincuentas y sesentas, se distinguieron ocho formas para habitación en arrendamiento:

- Vecindades de renta libre: constituyeron la principal oferta de alquiler de bajo costo y por lo general se caracterizaron por no contar con los servicios básicos.
- Edificios de departamento construidos antes de 1942: fueron edificaciones construidas en la primera mitad de este siglo, para satisfacer la demanda de habitación de alquiler medio.
- Casas y condominio de alquiler "medio": los sectores que podían acceder a este tipo de habitación eran, los profesionistas, técnicos, funcionarios públicos, personal directivo y propietarios de empresas medias.
- Casas y condominios "de lujo": generalmente se caracterizaron por contar con todos los servicios y algo más considerado como un lujo (teléfono, patio de servicio etc.), ocupado por funcionarios de alto nivel, personal directivo de compañías extranjeras, profesionistas extranjeros, diplomáticos y propietarios de empresas nacionales.
- Habitación de renta congelada en edificios históricos y ve-

ciudades antiguas: son producto de subdivisiones de casas - coloniales y presentan fuertes inadecuaciones en lo que se refiere a espacios habitables y dotación de servicios sanitarios.

- Casas, departamentos y cuartos de alquiler en colonias populares de urbanización reciente: este submercado estuvo en expansión y constituyó prácticamente la única nueva oferta de habitación en arrendamiento en el area metropolitana.
- Condominios de interés social subarrendados: aunque destinados a ser ocupados por sus beneficiarios. La habitación de interés social fueron aveces introducidas en forma irregular sobre el mercado de alquiler. Aprovechando la predominante escasez de habitación, sus adquirentes pudieron cobrar rentas hasta del doble del monto de la amortización exigida por los organismos financieros.
- Ciudades perdidas y cuartos de azotea: las ciudades perdidas fueron y son en la actualidad pequeños asentamientos, - enclavados en áreas totalmente urbanizadas, céntricas o del primer contorno, cuyos habitantes pagaron un alquiler muy bajo por la ocupación de un lote, sobre el cual los propios inquilinos edificaron alojamientos con materiales no duraderos. Los cuartos de azotea: a veces se encuentran verdaderas, "ciudades perdidas en alturas" es decir, se encuentran los cuartos de servicio alquilados en las azoteas de casas y edificios.
- Departamentos en renta producidos por el sector público: los organismos de seguridad social construyeron viviendas - multifamiliares para alquilarlas a sus derechohabientes. Los inquilinos que permanecieron desde un principio en estas habitaciones, siguen pagando el mismo nivel de renta

por lo que se benefician de un enorme subsidio.

A mayor abundamiento, los intentos que se dieron hacia la resolución del problema de la habitación se manifestó de 1950 a 1964, en donde la política de vivienda del sector público se orientaría de manera preferencial a la habitación en arrendamiento siendo el INFONAVIT, IMSS, FOVI, ISSSTE, FOVISSSTE, los organismos que más dinamizarían estas políticas.

El IMSS de 1956 a 1960, construyó vivienda de interés social para arrendamiento, estableciendo que el arrendamiento debería ser proporcional al ingreso de los trabajadores. Este se materializaría de 1956 a 1960 con la construcción de seis conjuntos habitacionales, con 7840 unidades, captando una población aproximada de 99,500 personas.

El ISSSTE, de 1949 a 1964, construiría trece conjuntos habitacionales con un total de 6916 departamentos, captando 37,883 habitantes.

Podemos considerar, que hasta fechas anteriores la problemática de la vivienda en general y más aún la habitación en arrendamiento, estaba controlada. Pero a partir de los años setentas cuando se comenzó a prestigiar a las metrópolis y por error se fue construyendo una expansión incontrolada, fue cuando se empieza a ver lo que a futuro sería nuestro país con respecto a este problema.

Así tenemos por otra parte, que una de las causas por las cuales fue disminuyendo la adquisición en arrendamiento, fueron las siguientes:

- a) El desaliento de los propietarios inversionistas por la inseguridad jurídica, en virtud de la creación de los decretos de congelación de renta.
- b) La falta de confianza del arrendador, hacia el arrendatario acerca del deterioro de las habitaciones arrendadas ocasionado por la familia tan numerosa con la que contara dicho inquilino; aún cuando desembolsara el dinero suficiente para rentar la habitación.
- c) El desarrollo de instrumentos en el mercado de dinero, que ofrecieron a sus tenedores alta liquidez y rentabilidad, - así como mayores atractivos de arriesgar su dinero en otro tipo de inversión.

Consecuentemente podemos afirmar, que tal disminución, repercutió evidentemente en las clases de medianos y - bajos ingresos. Asimismo, es necesario destacar que los sectores componentes de estas clases son los siguientes:

Lo forman quienes nunca han tenido la posibilidad económica para adquirir en propiedad; los que por actividad profesional transitoriamente se encuentran en una determinada plaza; y la población emigrante, que en busca de mejores condiciones de vida, abandonan su lugar de origen, así como aquellas personas que por su actividad propia, no han sido sujetos de crédito a través de las sociedades nacionales de crédito.

La habitación resulta ser por lo tanto, un satisfactor indispensable para la supervivencia humana, esto en virtud de que todo ser humano independientemente del sexo, raza o posición deben de contar con un lugar donde vivir reuniendo

con plenitud las características adecuadas, para aceptar el establecimiento de una familia, considerando a su vez que toda habitación debe representar algo más que el techo que resguarda y cubre a quien la habita. Tomando en cuenta de igual forma, que una vivienda decorosa permite a la familia y a sus miembros desempeñarse mejor como individuos y como parte de ese primer núcleo social. Espacios adecuados, limpios y protegidos otorgan seguridad, confortabilidad y propician la sana convivencia interpersonal.

Ahora bien, es evidente, "Que el hombre es eminentemente un ser social y que es la familia y en la casa donde aprende las normas de la convivencia humana y donde empieza a desarrollarse y a prepararse para convertirse en un miembro útil de la sociedad. Por eso la vivienda trasciende el ámbito físico de sus paredes y se convierte en un condicionante que afecta a la sociedad como tal. El hacinamiento, la insalubridad y la promiscuidad producen efectos que van más allá de la mera incomodidad. Afectan profundamente la fibra individual y social de quienes la sufren" (26). En este sentido, y como lo señala el artículo 40. Constitucional en su párrafo cuarto; - "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"; podemos decir, con absoluta razón que esto que constituye una garantía social, debe considerarse como tal y dotar a las familias principalmente de escasos recursos económicos, para que gocen de esta garantía.

---

(26) Juárez Hernández Salvador, Trascendencia Social de la Vivienda, Revista Mexicana Techo. Núm. 47 (PONHAPO) julio - de 1988, p. 2.

No obstante lo anterior, en los años ochentas, se inicia la crisis más profunda de la economía mexicana. Por lo que fue evidente que la problemática de adquirir una habitación ya no en propiedad; sino en arrendamiento, se hizo más manifiesta. Mientras que fueron los costos de producción de ese bien, los que se elevaron; ampliando la brecha entre el crecimiento de los precios y el de los salarios.

Posteriormente en 1985, y a raíz de los sismos del 19 y 20 de septiembre, se dejó ver claramente que las familias que adquirieron habitaciones en arrendamiento antes de - 1985, contaban con habitaciones inadecuadas, es decir, vivían en condiciones muy precariss; tanto en construcción como en servicios básicos. Motivo por el cual, al manifestarse el fenómeno sísmico, tales habitaciones sufrieron derrumbes totales - en sus estructuras.

Pruebas feacientes, señalan un alto porcentaje de casas-habitación destruidas y dañadas por los sismos. A este respecto, podemos considerar los siguientes datos estadísticicos: "Las perdidas en la infraestructura fueron, tipo habitacional 65.4%; comercial: 14%; educacional: 13%; oficinas de - administración pública: 6.0%; hospitalaria: 07% e industrial: 0.3%".

Por su parte el Gobierno Federal, viendo la problemática de un gran porcentaje de casas-habitación destruidas organizó mediante políticas de vivienda; una serie de programas. Unos para adquisición en propiedad y otros para adquisición de habitación en arrendamiento; para las personas afectadas. Sin embargo, actualmente existe un gran número de persona

nas con bajos recursos económicos que viven en condiciones muy precarias. Unas porque a partir de los sismos de 1985 se quedaron sin habitación. Otras por carecer de trabajo o por ganar menos del salario mínimo; nunca han tenido acceso ni tan siquiera a adquirir una habitación en arrendamiento. Por lo que consecuentemente, no tienen otra alternativa que vivir en cinturones de miseria comúnmente denominados: "ciudades perdidas".

### 1.2.3 ELEMENTOS JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Considerando que la mayor parte de la población en el Distrito Federal posee una casa arrendada, es necesario hacer alusión a los elementos jurídicos del contrato de arrendamiento.

Para comprender la esencia de los elementos jurídicos en este contrato, es menester nuevamente, dar una somera definición: "Es un contrato oneroso entre dos personas, una llamada arrendador y otra arrendatario; quienes aceptan obligarse formalmente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar un precio cierto y determinado".

Cabe señalar, que en el art. 2398 en relación con el art. 2399 del Código Civil, nos da una definición de arrendamiento. Asimismo consideramos que necesariamente, en todo contrato, debe haber una relación jurídica entre las partes en virtud de que a futuro puede ser exigible, si un derecho o una obligación ha sido violada por conducto de alguna de las partes. En este sentido, y tomando en consideración la propia definición del contrato de arrendamiento, podemos decir, que los elementos jurídicos del mismo, resultan ser de suma impor-

tancia para la configuración de dicho acto. A saber los elementos jurídicos son los siguientes:

a) Las partes: formadas por un sujeto denominado arrendador; - quien va a ser la parte activa del contrato. Otro sujeto llamado arrendatario; quien va a fungir como pasivo en la - relación contractual. Ambos contratantes, deben reunir la - capacidad general para contratar, es decir, requieren de la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio. Entendiendo por capacidad de goce: "el derecho o aptitud de toda persona para ejercer sus derechos y obligaciones ante la sociedad". Mientras que la capacidad de ejercicio: "es el derecho o aptitud que tiene toda persona, que ha llegado a la mayoría de edad para ejercer por si misma sus derechos y obligaciones".

b) El consentimiento: "Consiste en el acuerdo de voluntades de las partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio - cierto" (27).

c) El objeto o cosa: es el bien, ya sea mueble o inmueble cuyo uso o goce es transmitido temporalmente. Este elemento ob-  
serva varias características:

- La cosa propiamente dicha. Aclarando que el principio general es, de que todos los bienes pueden ser susceptibles de arrendamiento. Sin embargo, existen excepciones; por ejemplo

---

(27) Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, 3a. ed Ed. Porrúa, México, 1989, pp. 151-154.



no pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento, los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y por lo tanto, aquellos que se consuman por su primer uso. Lo establece el art. 2400 del Código Civil.

- El precio: es lo que comúnmente se le denomina renta. Debe ser cierto, pero no precisamente debe consistir en dinero; sino que puede ser en otra cosa, como frutos; a fin de que sea cierto y determinado, en el momento de realizarse el pago. Lo regula el art. 2399 del Código Civil.

- El tiempo: este es un elemento esencial, toda vez que, lo caracteriza la temporalidad que se manifiesta en el contrato. Así mismo, el Código Civil en su art. 2398 segundo párrafo, señala que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

d) La forma: el principio general en el arrendamiento, señala que debe constar por escrito. En el Código Civil, en su art. 2406 lo reafirma diciendo: "el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". Y si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública, art. 2407 C.C.

Ahora bien, dándose en su generalidad los elementos esenciales del contrato de arrendamiento y los elementos de validez, resulta indispensable por conducto de las var-

tes dar seguimiento al acto contractual. Ambas partes deben sujetarse a ciertas obligaciones, las mismas que señalaremos a -  
grosso modo:

#### Obligaciones del Arrendador.

- 1.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. Es una obligación de dar. Si se concede el uso o goce temporal se supone que llegará el momento en que restituya la cosa.
- 2.- Entregar la cosa arrendada.
- 3.- Reparar la cosa arrendada.
- 4.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada, contra actos de terceros, que fueren jurídicos.
- 5.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.
- 6.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.
- 7.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.
- 8.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.
- 9.- Está obligado a conceder el derecho del tanto al arrendatario si quiere vender la finca arrendada.

#### Obligaciones del arrendatario.

- 1.- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, en dinero

o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea -  
cierta y determinada. Debe ser justa. No se causa por caso  
fortuito o fuerza mayor mientras dure el impedimento. Debe  
pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio, en -  
la casa-habitación o despacho del arrendatario.

2.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada. Servirse de ella  
para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino  
de ella, no puede variar la forma de la cosa, y si lo hace  
debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que -  
la recibió; debe hacer del conocimiento del arrendador la  
necesidad de reparaciones, toda novedad o usurpación que  
se haga o se prepare en la cosa.

3.- Está obligado a responder de los perjuicios que la cosa a-  
rrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus fami-  
liares, sirvientes o subarrendatarios.

4.- Responder del incendio de la cosa arrendada, a no ser que  
provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de cons---  
trucción o cuando se haya comunicado de otra parte si tomó  
precauciones para evitar que se propagara o si demuestra -  
que no pudo comenzar en su localidad. La responsabilidad  
puede ser proporcional a la renta cuando hay varios arren-  
datarios y no se sabe donde comenzó el incendio.

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato. Debe  
restituir la misma cosa arrendada, como la recibió.

Habiendo abordado los elementos jurídicos refe-  
rentes al contrato de arrendamiento, y las obligaciones a las  
que están sujetas las partes, podemos decir, que tales elemen-

tos son frecuentemente utilizados en la práctica jurídica de la Ciudad de México Distrito Federal, en lo que se refiere a los actos contractuales de arrendamiento sobre casa-habitación.

Considerando que aproximadamente un 52%, equivalente a más de la mitad de los habitantes de nuestra Ciudad Capital, están sujetos al régimen de arrendamiento en lo que se refiere a la habitación, y conforme al transcurrir del tiempo, se hace más difícil adquirir una habitación; ya no en propiedad; sino en arrendamiento.

A este respecto, los legisladores han puesto especial importancia en el estudio del arrendamiento sobre casa-habitación, en virtud de ser un contrato donde se encuentra el mayor número de preceptos nuevos o reformados. Algunos con espíritu de solidaridad social debido a que las partes nunca han estado en una situación de igualdad. En este sentido, por una parte se hace patente la enorme problemática, por la que atravieza nuestra capital, reflejándose evidentemente en las carencias de las necesidades elementales de todo ser humano, a saber: habitación, vestido, alimentación, salud y educación.

No obstante los esfuerzos que se han hecho al respecto, para disminuir la problemática jurídica en arrendamiento de casa-habitación. Tal situación continúa en un acelerado aumento, en virtud de que al llevar a cabo una relación contractual de esta magnitud, se ve en la práctica jurídica que la parte en desventaja y por su misma condición, es el arrendatario. Quien no tiene otra alternativa que el de aceptar las condiciones íntegras del arrendador.

#### 1.2.4. PROBLEMÁTICA JURÍDICA ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Desde que hace su virtual aparición la relación contractual en arrendamiento en lo que se refiere a casa-habitación, evidentemente también da sus inicios la controversia entre las partes. Es de esperarse por consiguiente, que en los países en proceso de desarrollo como el nuestro con su gran concentración de la población en el Distrito Federal, el problema se patentiza saliendo a relucir las diversas carencias, principalmente en el alto porcentaje de personas carentes de propiedad quienes se sujetan al régimen del arrendamiento como última forma de vivir.

Hoy por hoy en el Distrito Federal, las casas-habitación que aparentan ser normales en su condición de legalidad y que sus propietarios o arrendadores aceptan estar formando parte de una relación contractual con otra persona; por lo general, un alto porcentaje siempre sale con problemas jurídicos. Sean por conducto del arrendador o por el arrendatario.

Lo que impera en este conflicto de intereses, es en torno al costo de la habitación en arrendamiento. Sin embargo, cuando las partes por acuerdo de sus voluntades aceptan contratarse sea verbal o por escrito, automáticamente y conforme al Derecho Sustantivo, están aceptando derechos y obligaciones recíprocos, haciendo en determinado momento entablar controversias o juicios entre ambas partes.

Así tenemos, que la realidad actual en esta materia; es muy impresionante. Debido a la gran demanda de acciones interpuestas hacia las autoridades competentes, ya sea, pa

ra conciliar o para conocer de procedimientos largos.

En este sentido, y a partir del 8 de febrero de 1985, fecha esta en la que el Congreso de la Unión otorgó a la Procuraduría Federal del Consumidor facultades para representar vigilar, tutelar los derechos de los arrendatarios(art. 57 bis y 59 bis) incluyendo las siguientes acciones:

- Asesoría gratuita a los arrendatarios(art. 59, V).
- Recibir quejas y reclamaciones del arrendatario(art.59, VIIIa).
- Citar al arrendador y arrendatario a una audiencia de conciliación(art. 59, VIII b).
- Constituirse como árbitro, en caso de lograrse la conciliación(art. 59, VIII c).
- Promover la constitución de organizaciones de inquilinos(art. 59, XIV).

No cabe duda, el problema de la "vivienda en arrendamiento, es tópicamente de significativa importancia, ya que por regla general desde hace años en México, el número de viviendas en arrendamiento ha sido insuficiente para satisfacer la demanda de la población inquilinaria, que comúnmente se conforma con familias de escasos recursos y en consecuencia el Estado, como rector de la economía y el bienestar social debe participar en la búsqueda de alternativas de solución, ciertamente como lo señala el art. 4o. Constitucional.

Asimismo, y en virtud de la problemática existente, el Ejecutivo de la Unión teniendo presente los principios de la Carta Magna y de la Ley de Generalidades, Abstrac---

ción e Impersonalidad. Tuvo a bien iniciar ante el Congreso de la Unión reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles y también a la Ley Federal de Protección al Consumidor, para que los convenios y laudos dictados por ella tuvieran fuerza ejecutiva, lo que se vio cristalizado el 12 de enero de 1988, fecha en la que aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, las reformas y adiciones en cuestión, resultando en consecuencia que ahora, los laudos o convenios - llevan aparejada ejecución y pueden intentarse en la vía de apremio o ejecutiva" (28).

Por su parte, la Procuraduría Federal del Consumidor recibe en promedio siete mil quejas mensuales. Considerando esta estadística, al año resultan ser 84 mil sobre asuntos inquilinarios.

Como podemos ver, las quejas circundan en las siguientes controversias:

- Aumentos excesivos de las rentas.
- Deterioro o malas condiciones en la que se encuentra la habitación rentada.
- Elaboración de recibos por parte de los arrendadores con cantidades diversas a las pactadas en el contrato.
- Elaboración de contratos en otro idioma, para efecto de cobrar la renta en dólares, entre otros.

A este respecto, nuestras leyes mexicanas regu-

---

(28) Fernández Allende Manuel, Legislación Concerniente a la - Vivienda en arrendamiento, Foro de Consulta Popular sobre vivienda, Guadalajara Jal. Marzo 10 de 1989, p. 2-3.

lan todas y cada una de las controversias que se dan entre arrendador y arrendatario; pero sin embargo la problemática continúa con acelerado crecimiento al grado que tanto las atribuciones y facultades conferidas a la Procuraduría Federal del Consumidor, así como las atenciones a las multitudinarias quejas, no son recibidas y solucionadas como debieran hacerlo, toda vez que, hasta ahora en materia de arrendamiento no existen sanciones de carácter riguroso tanto pecuniarias como de carácter administrativo, para la parte que frecuentemente viole tales disposiciones.

En cuanto a competencia, sobre la materia de arrendamiento sobre casa-habitación, existe la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Poder Común del Distrito Federal con objeto de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número será determinado por el Pleno del Tribunal según sea necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Así tenemos, que los jueces del Arrendamiento Inmobiliario son competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles, entre otros los destinados a habitación. Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario cuentan con conciliadores cuya función es escuchar las pretensiones de las partes y procurar la conciliación.

Ahora bien, en cuanto a la atención y recepción de los Juzgados del Arrendamiento en lo que se refiere a controversias sobre arrendamiento de casa-habitación, se calcula que reciben alrededor de cincuenta y sesenta demandas diarias,



arrojando un total de cuarenta mil juicios permanentes en proceso. De los cuales el mayor porcentaje, son los denominados; "Juicios Especiales de Desahucio", que como es sabido, se configuran por la falta de pago de dos o más mensualidades. Asimismo como lo enmarca el art. 489 del Código de Procedimientos Civiles, se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio".

La realidad actual de este tipo de juicios, es caracterizada por un alto índice de lanzamientos. Miles de familias son desalojadas diariamente por el hecho de haber perdido el juicio entablado en contra del arrendador. Asimismo la problemática jurídica, ha llegado al grado tal que muchos de estos desalojos son practicados a arrendatarios enfermos aplicando inconcientemente gases lacrimógenos por conducto de agentes policíacos provocándoles graves enfermedades.

Otro de los juicios interpuesto, es el denominado por el art. 2483 del Código Civil, de rescisión de contrato en sus diversas aplicaciones, y que en relación con el art. 2489 del Código, nos señala las causas por las cuales el arrendador puede exigir al arrendatario. A saber son las siguientes:

I. Por falta de pago en la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 del mismo Código Civil.

Art. 2452 C.C. 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".

Art. 2454 C.C. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos".  
II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del art. 2425 del C.C.

Art. 2425 Frac. III. A servirse de la cosa sola mente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

III. Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el art. 2480 C.C.

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

Así pues, los juicios señalados anteriormente, y otros tales como: Juicio sobre cumplimiento del contrato exigible por conducto del arrendatario al arrendador. O bien, el Juicio por nulidad de contrato, estipulado de igual manera en los modos de terminación del contrato y regulado por el art. - 2228, 2406 y 2407 del mismo Código, hacen cada vez más aguda - la problemática.

De acuerdo a lo anterior, resulta indispensable señalar, que en mil novecientos ochenta y cuatro la crisis -

habitacional en arrendamiento afectaba ya a un 55% de la población del Distrito Federal. Hoy en día, se añade de un 60 a un 65%. En este sentido fue evidente que por motivo de los sismos de septiembre de 1985, la problemática se acrecentó al grado de caracterizar a la ciudad de México como zona de Desastre, - en donde la población que resultó más afectada, fue precisamente el sector sujeto al régimen de arrendamiento sobre casa-habitación. En esta virtud, y a mayor abundamiento; "existe el problema que es cada vez más vigente, la seguridad. El inquilino no quiere quedarse en la vivienda, sin amenaza de lanzamiento. Actualmente hay miles de juicios de desalojo. Porque muchos propietarios encontraron a raíz de los sismos una forma de sacar a los inquilinos: el dictámen de un ingeniero o un arquitecto. Si se comprueba que el inmueble está deteriorado, y que no cumple con los reglamentos sanitarios, las autoridades declaran que el inmueble está inhabitable y esto justifica el desalojo" (29).

Ocurre asimismo, "Que cuando la vía del derecho se agota para el inquilino de escasos recursos, y los medios financieros son inaccesible para él en corto plazo, aún con la voluntad manifiesta de ejercer su derecho del tanto para adquirir en propiedad la vivienda. Por razones económicas ajenas al propio inquilino, se hace nuzatoria esa prerrogativa. Entonces resulta imperativo para el Estado actualizar los términos legales que rige el ejercicio del derecho del tanto, procurando que el jefe de familia transite del estado de arrendatario al de propietario" (30).

---

(29) Goulomb, Op. Cit. p. 13.

(30) Domínguez Domínguez Raúl. Las prerrogativas del arrendamiento., Foro de Consulta Pop. Guad. Jal. Marzo 10, 1989.

Lo expuesto nos lleva a recalcar, que la problemática jurídica que se origina entre arrendador y arrendatario existe y siempre ha existido, en virtud de que por una parte - intervienen problemas sociales y económicos, por lo que esa relación se hace sumamente difícil. No cabe duda que la generalidad de los conflictos entre ambas partes estriba en los siguientes puntos:

- Lo relacionado con el monto o fijación de las rentas.
- El plazo del contrato.
- La necesidad de reparaciones.

Es evidente por lo tanto, que los litigios originados en este sentido, no son resueltos en forma inmediata - por los juzgados de su competencia: provocando pérdida de - tiempo y de recursos para ambas partes.

#### 1.2.5 MARCO DE REFERENCIA CONFORME A LA CALIDAD Y COSTO DE LA HABITACION EN ARRENDAMIENTO Y LOS SALARIOS.

Ciertamente es de considerar, que el contrato de arrendamiento afecta los intereses de millones de personas, pero particularmente a los trabajadores y sus familias, y de que se trata de un asunto de evidente interés público, correspondiendo al Estado tutelar y proteger. Tomando en cuenta que el principio jurídico de la libre voluntad para efectuar contratos y el principio de la igualdad jurídica de las partes, no opera en realidad en lo que se refiere al arrendamiento de casa-habitación, habiendo un notorio desequilibrio en una de - esas partes.

A efecto de una mayor comprensión, de tal obje-

tivo, señalaremos las definiciones precisas de cada uno de los términos a manejar.

Entendemos por Calidad: el conjunto de cualidades o características de una cosa, formadas o elaboradas con significancia especial en su estructura. También es considerada como algo subjetivo o abstracto que se da en la realidad actual con relación a las cosas que nos rodean.

Asimismo, podemos definir al Costo: como el conjunto de elementos que caracterizan una cosa, específicamente en su valor comercial; considerado en el mercado como precio pagadero en dinero.

Salario. Se le dará una especial importancia. Consideramos pertinente definirlo, conforme a la Ley Federal del Trabajo. El art. 82 señala: "Es la retribución que debe pagar el patrón al trabajador por su trabajo".

Hemos de referirnos ahora, a la definición de Salario Mínimo. El art. 90 de la Ley Federal del Trabajo, lo define como sigue: "Es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo.

El salario mínimo deberá ser suficiente para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia en el orden material, social y cultural, y para proveer a la educación obligatoria de los hijos.

Se considera de utilidad social el establecimiento de instituciones y medidas que protejan la capacidad adquisitiva del salario y faciliten el acceso de los trabajadores a la obtención de satisfactores".

Ahora bien, es menester hacer referencia a los aspectos legales y económicos para la fijación de los salarios. La Ley Federal del Trabajo en su art. 94 señala, que los salarios mínimos serán fijados por las Comisiones Regionales y serán sometidos para su ratificación o modificación a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos". Es claro que la forma en la que se fija el salario en nuestro país, es evidentemente por la vía de la negociación la cual puede ser individual o colectiva.

El gobierno también tiene que ver con esta negociación, toda vez que es una de las partes interesantes en los momentos de fijar los salarios mínimos, así como en la fijación de los sueldos y salarios de los empleados de la administración pública y empresas estatales. Asimismo tiene la facultad de decretar aumentos salariales de emergencia.

Cabe señalar de igual manera que los salarios mínimos son considerados y adecuados a la zona económica. A saber, baja media y alta. Sin embargo, la zona económica baja y media en donde se observa una gran desproporción del salario con relación al costo de la vida; dando como resultado ciertos desacuerdos por la mayoría de la población, situación que de alguna manera viene a generalizarse ocasionando una gran problemática, finalmente reflejada en carencia tales como: habitación, salud, alimento, educación etc.

A mayor abundamiento, y como punto de apoyo al salario, hemos de referirnos; al salario nominal y al salario real. Para Gómez Granillo, Salario Nominal: "Es el salario fijado en la nómina de pago y, asimismo, el que el trabajador va

a recibir en dinero, hechas las respectivas deducciones, (im--  
puesto a la renta, cuota del seguro social, cuota sindical,"etc.

Salario Real para el mismo autor, "Es lo que -  
puede comprarse con el salario nominal, es decir, si el costo  
de la vida sube más que el alza del salario nominal, resulta -  
que las condiciones económicas del trabajador empeoran; su sa-  
lario real ha descendido. Es por ello que al trabajador no de-  
be importarle su salario nominal, sino lo que con el pueda com-  
prar, tanto en bienes como en servicios".

Cabe hacer mención, que los salarios están suje-  
tos a una escala móvil, entendiéndose como tal, un sistema con--  
sistente en adaptar el salario, con cierta periodicidad, al ní-  
vel del costo de la vida: si esta sube, el salario debe subir  
y viceversa. Existen dos criterios sobre el particular:

Primero: En base a precios de venta. Si los precios del produc-  
to de una industria suben, las ganancias de la empresa también  
crecen y con ellas su capacidad de pago.

Segundo: En base el costo de la vida. La base de este sistema  
consiste en ajustar los salarios nominales a la variación de -  
los precios, máxime cuando la inflación es prolongada. Estos -  
son sus pormenores:

- a) Si aumentan los precios de bienes y servicios, sin aumentos  
de salarios nominales, el salario real declina, y consecuen-  
temente, el trabajador empobrecese.
- b) Para no disminuir el salario real, es menester otorgar sub-  
sidios para lo elevado de la subsistencia.
- c) Al estabilizarse los precios, hay que fijar nuevo salario,

mediante la suma de salario base y prestaciones.

d) Ciertas escalas de salario se ajustan automáticamente cuando cambian los precios, tomando como base los índices de costo de la vida: si este aumenta 10%, digamos, el salario debe aumentar también el 10%.

e) No siempre conviene ajustar automáticamente los salarios.

Casos: -Si la inflación es corta, esta se agrava con la elevación salarial.

-Si el precio de alimentos sube por malas cosechas elevar salarios aumenta aún más el precio de alimentos"(30)

Habiendo señalado las definiciones correspondientes. Pasemos al estudio de la habitación en arrendamiento, con respecto a su calidad y costo. Más la relación que tiene esta con los salarios.

Debemos tener claro que existen dos enormes grupos que carecen de las más elementales necesidades. A saber, - habitación ya no en propiedad; sino en arrendamiento:

- 1.- Los que la necesitan porque carecen de ella o que esta sea deficiente.
- 2.- Los que demandan habitación, contando con una capacidad económica que les permite adquirirla en propiedad o en arrendamiento.

Los primeramente mencionados, sólo mediante subsidio es posible satisfacer su necesidad de vivienda. Pero sin embargo hay familias que no llegan ni a ganar un salario mí-

---

(30) Gómez Granillo, Op. Cit. pp. 99-102.



mo; consecuentemente, esta población de menores ingresos definitivamente no tienen acceso a lo que en la actualidad se le denomina habitación nueva, aunque estas sean de interés social, ya que el costo de producción de las mismas, es de aproximadamente de unos dos mil salarios mínimos diarios y que por lo tanto la renta mensual en el mercado tenga por lo menos hasta uno por ciento, resultado de unos veinte salarios mínimos diarios, por lo que sólo es accesible a familias cuyo ingreso sea del orden de ochenta veces el salario mínimo diario o sea 2.5 veces el salario mínimo mensual, en consecuencia, la oferta de vivienda en arrendamiento tendrá que ser para familias de ingresos superiores a 2.5 veces el salario mínimo mensual.

Por lo que respecta a los arrendamientos de casa-habitación de arrendadores antiguos. Hay que considerar en que condiciones las dan en renta. Las características de calidad son sumamente deficientes, aún cuando los índices de hacinamiento, suelen ser muy altos.

Ciertamente, y debido a la existencia de un alto índice de demanda referente a la adquisición de habitación en arrendamiento, hace que los arrendadores lleven a cabo un sin número de especulaciones con las rentas, a sabiendas de que la habitación no reúne las condiciones mínimas de seguridad, sanidad, ni servicio.

Ahora bien, esta problemática ha revasado límites. Así tenemos, que el total de casas-habitación rentadas; sólo el 22% cumplen satisfactoriamente con los servicios básicos, es decir, agua, drenaje, electricidad, seguridad e higiene.

La otra parte, generalmente está cubierta por familias de escasos recursos económicos, los cuales no tienen otra alternativa que la de sujetarse a la continua especulación por parte de los arrendadores. Quienes a partir de esto, y a sabiendas de que para ambas partes existen derechos y obligaciones claramente señaladas por nuestro Código Civil, continúan realizando contratos ilegales y por lo tanto haciendo caso omiso de las leyes aplicables en la materia.

A mayor abundamiento, es característico de las grandes capitales como el Distrito Federal, que existan leyes aplicables como en el caso concreto del Código Civil, el cual hace ciertas aseveraciones con relación a la calidad que debe reunir las casas-habitación en arrendamiento. El articulado -- que hace referencia precisamente a la calidad en cuestión, es el siguiente:

Art. 2412 del Código Civil, respecto a las obligaciones del arrendador. "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;
- II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

Asimismo, el art. 2448 A.- reforzando al anterior artículo, señala lo siguiente: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigida por la ley en la materia. Al mismo tiempo el Código Sanitario prevé que las autoridades sanitarias podrán inspeccionar las viviendas y ordenar "las obras necesi--

rias para satisfacer las condiciones higiénicas y de seguridad de las mismas (art. 83). A su vez el art. 2448 B.- dice al respecto: "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una - localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

Por su parte la Ley Federal de Vivienda, en su art. 40 y como instrumento derivado del art. 4o. Constitucional, estipula:

"Las normas de tecnología para la construcción - de viviendas y que deberán considerar:

I. La calidad y tipo de materiales, productos, componentes, - elementos, procedimientos constructivos, sistemas de edificación y el uso de los mismos, conforme a cada localidad o región:

II. La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda, entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua y sus sistemas de reutilización;

III. Los componentes prefabricados y sus sistemas de construcción idóneos con el fin de consolidar una tecnología nacional en la materia;

IV. Los mecanismos para racionalizar la producción masiva de - vivienda; y

V. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía".

A mayor abundamiento, existe como apoyo; el Reglamento de Construcción, el cual en su Capítulo XVIII denominado edificios para habitación y en su art. 133.- PIEZAS HABITABLES. Señala lo siguiente: "Para los efectos de este reglamento se considerarán piezas habitables los locales que se destinan, a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, -

despachos y oficinas , y no habitables las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavaderos, cuartos de plancha y otros similares.

En los planos deberá indicarse con precisión el destino de cada local, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones".

Art. 134 DIMENSIONES MINIMAS. "Las piezas habitables tendrán cuando menos una superficie útil de seis metros cuadrados y las dimensiones de sus lados serán, como mínimo, - de dos metros libres; sin embargo, en cada casa, vivienda o departamento, deberán existir por lo menos, una recámara con dimensión mínima de dos metros setenta centímetros por lado.

La altura libre anterior, será como mínimo, de dos metros veinticuatro centímetros".

Art. 137 SERVICIOS SANITARIOS EN VIVIENDAS.

"Cada vivienda de un edificio deberá contar con sus propios servicios sanitarios, que constarán, por lo menos, de tina o regadera, lavabo, excusado, lavadero de ropa y fregadero".

Habiendo señalado la reglamentación correspondiente, tanto del Código Civil, como de las leyes supletorias, sobre la calidad y servicios que debe considerarse en una casa habitación, incluyendo las que son ofrecidas en arrendamiento. Vemos que la realidad de las cosas, todas estas disposiciones, no tienen actividad práctica, toda vez que, mientras exista - una gran demanda en el Distrito Federal de uno de los satisfactores de primera necesidad como lo es la vivienda, habrá especulación con las rentas y por lo tanto se estarán violando tales disposiciones.

Paralelamente a este problema, se está dando otro que viene a agravar aún más la situación, y es el de los arrendamientos ilegales. Es decir, circunstancias que van des-

de el ofrecer la habitación en arrendamiento, en la cual el arrendador nunca hizo el trámite conducente ante las autoridades competentes; hasta elaborar contratos de acuerdo a su íntegra -conveniencia.

Tales arrendamientos son:

- Las frecuentemente llamadas "casas de azotea"; las que por lo regular, lo que se renta es únicamente el piso, es decir, el arrendatario tiene que poner de su bolsa, para comprar los materiales y autoconstruirla.
- Otros son los arrendamientos de vivienda de interés social cuyo titular que ha sido beneficiado por alguna institución de crédito la da en alquiler; a precios muy elevados.

Los primeramente mencionados, así como los arrendamientos de vecindades y los localizados en colonias populares no cuentan con las condiciones adecuadas, buena calidad y servicios, para el buen desarrollo interpersonal de las familias. Ciertamente estos arrendamientos, carecen de una buena construcción, faltos de servicio básicos como; agua, drenaje, baño, lavadero, fregadero etc. es decir, la calidad de estos arrendamientos de casa-habitación están en muy malas condiciones. Sin embargo, la necesidad de la población carente de un lugar donde establecerse o donde vivir, además de ser acremiante, cada vez está en constante crecimiento. Al grado de someterse los arrendatarios a las injusticias de los arrendadores.

"La seguridad está ligada con el alto grado de deterioro que tienen muchas viviendas, pues el propietario puede desalojar al inquilino si el inmueble no cumple con las nor-

mas de salubridad" (32).

Ocurre asimismo en lo que se refiere a los costos del arrendamiento sobre casa-habitación. A saber, siempre han sido sumamente elevados. Sabemos que la inflación y la devaluación, han influido de manera constante en los precios de las rentas. Para nadie es extraño que los alquileres se hayan disparado de 1950 a la fecha en más de un 100%. También sabemos, que miles de inquilinos aspiran a la propiedad, pero los reglamentos y requisitos para licencias y cambios de propiedad, bloqueaban los acuerdos a los que en un momento habían llegado arrendadores y arrendatarios para transmitir la propiedad de los inmuebles arrendados.

Cabe señalar, que el ritmo de la inflación, nunca ha sido respetada por los arrendadores toda vez que, los resultados que se observan en materia de vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal, son catastróficos con relación a los aumentos de dichas rentas. Tal situación siempre ha sido discutida por los arrendatarios, quienes no se niegan a pagar el lugar que en un momento dado ocupan; siempre y cuando, la renta vaya de acuerdo a la inflación y devaluación de la moneda, considerando asimismo, la calidad con la que debe contar.

Considerando, que en 1984, la crisis habitacional en el Distrito Federal, afectaba a unos siete millones de inquilinos. Consecuentemente, de 1985 a la fecha nueve millones y medio de familias, están sujetas al mismo régimen.

Aunado a lo anterior, debemos tener presente, -

(32) Coulomb, Op. Cit. p. 14.

que aproximadamente el 63% de la población de México es menor de 25 años con una proporción de un hombre por una mujer, lo que constituye un enorme potencial de demandantes de vivienda. Sin embargo, actualmente en las grandes capitales; como en el Distrito Federal, la adquisición en propiedad resulta muy escasa. Mientras que los arrendamientos de casa-habitación, están altamente cotizados, en virtud de ser aquí donde se encuentra la fuente de trabajo.

Aún cuando se han llevado a cabo diversos acuerdos, en los cuales el sector público, privado y social se comprometieron a respetar los precios de los artículos de primera necesidad o productos consumibles. Tal es el caso del Pacto de Estabilidad y Crecimiento Económico(PECE). Pocos fueron los que lo respetaron.

En cuanto a la distribución del ingreso, en nuestra Ciudad Capital; el 64% de la población, gana un salario bajo, es decir, menos ocho veces el Salario Mínimo. Mientras que el 2% gana un salario alto, es decir, más 22 veces Salario Mínimo. Asimismo, el 34%, gana un Salario Mínimo medio, es decir, de 8 a 22 veces el Salario Mínimo.

Ante estas circunstancias y a sabiendas de que la mayor parte de la población renta sus habitaciones, y de que los costos de dichas rentas son muy elevados. Podemos afirmar, que en los dos últimos años; se destina el 70% del ingreso familiar sólo por concepto de renta.

1.2.6 ANÁLISIS AL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 2448 D.- DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Siguiendo los mismos lineamientos de nuestro tema, sabemos que la problemática de la habitación en arrendamiento; siempre va a estar girando en torno al costo de la misma, toda vez que, como se ha señalado más de la mitad de los habitantes en el Distrito Federal, tienen directamente la relación de arrendamiento de sus viviendas. Por consiguiente un contrato de arrendamiento. Esto debido a la necesidad y a las circunstancias de sus deberes y obligaciones personales.

Dadas las circunstancias que se presentan en esta materia; no hubo otra alternativa para el legislador, que asignar un capítulo especial al arrendamiento de fincas urba~~nas~~ destinadas a la habitación, de fecha 7 de febrero de 1985, caracterizándolo de orden público e interés social.

A este respecto, y en virtud de la mención del art. 2448 D.- en el que hace incapié, refiriéndose al aumento de las rentas e incremento del salario y considerando en forma directa, la renovación del contrato; así como su prórroga, tenemos a bien señalar textualmente el multicitado artículo:

Art. 2448 D.- "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% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

Ahora bien, cuando este párrafo se refiere a que la renta sólo podrá ser incrementada anualmente, es eviden



te, que la base de un contrato de arrendamiento para casa-habitación en cuanto a tiempo de vigencia será de un año, es decir, si se celebró el contrato de arrendamiento el 30 de agosto de 1989, concluirá el mismo treinta de agosto de 1990.

Empero cuando el mismo artículo, manifiesta que 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 en el que el contrato se renueve o se prorrogue. En este sentido, si por ejemplo el salario mínimo general era de 252 mil pesos mensuales, y hubo un incremento general de 18 mil pesos, tenemos que, de 252 mil pesos se incrementó a 270 mil pesos mensuales, y que al calcular el 85 por ciento de estos 18 mil pesos se obtiene un resultado de: 15,300 pesos, mismos que el arrendador debe aumentar por concepto de renta.

Sin embargo, cabe señalar, que si el incremento al salario mínimo general se ocasionó después de una firma de contrato, se considera que no debe existir tal aumento, es decir, el arrendador no tiene por que aumentar a la renta el 85 por ciento del incremento porcentual; sino hasta el tiempo de haber cumplido el año del contrato pactado o prorrogado.

Asimismo, debemos entender por prórroga; la continuación o dilatación por algún tiempo aplicada a determinado acto. A mayor abundamiento, y para los efectos de un mejor entendimiento, es menester señalar la existencia de un artículo precedente; el cual cita que la prórroga será de dos años más, siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas(art. 2448 C.-).

No obstante lo anterior, en el Distrito Federal hubo mayor demanda en cuestión de renta sobre casa-habitación, observándose asimismo una problemática más marcada.

Así tenemos, que apartir de los años setentas y posteriormente, por motivo de los sismos de septiembre de 1985 se observa un fenómeno jamás visto. Los arrendadores gozan de plena libertad aumentando las rentas de un 300 a un 1000%. - Ciertamente, hay arrendadores que aumentan el porcentaje tomando en cuenta los aumentos al salario mínimo de enero a diciembre; otros de mes en mes; otros más, cuando las rentas son bajas, aumentan en moneda lo que aumentó el salario mínimo.

Ante estas circunstancias, consideramos que los propietarios o arrendadores tal es su especulación; que se observa claramente la pretensión de cobrar, a través de la renta lo mismo que cobrarían su capital si lo tuvieran en cetes o en la bolsa. Situación por la cual, se originan presiones muy fuertes para el arrendatario, toda vez que, por otra parte los salarios percibidos son exageradamente bajos. Así la población mayoritaria, destina para el pago de renta una proporción cada vez mayor de sus ingresos.

Lo expuesto nos lleva a evidenciar, el grado de peligrosidad en la cual se encuentra nuestra estructura jurídica. Tomando en cuenta que, éste y otros problemas quedaron al descubierto a través de la presencia del fenómeno sismológico ocurrido en septiembre de 1985. Apartir de entonces, el arrendatario tomando en consideración su condición jurídica, social y económica, logra llevar a cabo ciertas reflexiones las cuales no van más allá de los límites referidos al costo de los alqui

leres, salarios y calidad de los mismos.

Lo expuesto nos lleva a delinear lo siguiente:  
Todos y cada uno de los arrendatarios, aceptan pagar rentas que vayan de acuerdo con la inflación y devaluación de la moneda mexicana; asimismo fijada en función de su nivel de equipamiento, superficie y calidad de la habitación ofrecida en renta.

## CAPITULO TERCERO

DISPOSICIONES, CRITERIOS Y ESTUDIOS DE LA NATURALEZA-  
JURIDICO- SOCIOLOGICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN  
ARRENDAMIENTO EN EL D.F. Y SU PROBLEMATICA, POR PARTE  
DE:

- 1.3.1 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 1.3.2 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 1.3.3 LOS DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS.
- 1.3.4 EL DERECHO CIVIL ANTE LA PROBLEMATICA DEL CRECIMIENTO  
HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO.
- 1.3.5 DECRETO PRESIDENCIAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.
- 1.3.6 JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR LA H. SUPRE-  
MA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
- 1.3.7 JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR EL H. TRIBU-  
NAL COLEGIADO DE CIRCUITO EN MATERIA CIVIL.
- 1.3.8 APRECIACIONES HEMEROGRAFICAS.

### 1.3.1 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Nuestra Carta Magna, siempre ha considerado la -  
problemática de la vivienda en sus diversas magnitudes. Aunque  
en algunas ocasiones, en forma indirecta.

Habría que recordar los grandes esfuerzos hechos  
por el Constituyente, para elevar a rango Constitucional: en -  
primer lugar, el papel que el trabajador asalariado ha desempe-  
ñado y las garantías sociales a las que tiene derecho, a través  
de los artículos 27, 123, 130 y últimamente con las reformas -  
del 4o. Constitucional.

Aún cuando, nuestra Constitución Política es -  
nuestra ley Suprema, es menester señalar, que la misma tiene el  
carácter de regular dos aspectos esenciales. A saber, los dere-  
chos del hombre; catalogados fundamentalmente para la conviven-  
cia de todos los individuos en una sociedad regida por el Dere-  
cho. Y la organización del Estado, es decir, regular el tipo de  
Estado que se pretenda adoptar y la forma de gobierno que se -  
elija para su desenvolvimiento.

Evidentemente los tiempos de antaño, no son los  
mismos que los de ahora. "A medida que el mundo crece, su desa-  
rrollo económico social e intelectual es mayor, así como tam-  
bién mayores son las necesidades sociales, al grado que al au-  
mentar estas, se va imponiendo cada vez más, el interés colec-  
tivo sobre el interés individual, hasta llegar a prevalecer a-  
quel sobre éste y es cuando en forma apremiante e inminente, -  
se hace patente la obligación del Estado de cumplir con mayor -

eficiencia con el principal fin para el que ha sido constituido y que es, nada menos que, en el aspecto de la propiedad, cú ya función social es tender a un mayor destino de la misma, en virtud de que la propiedad obliga a que su uso no debe ser opuesto al bienestar de la sociedad, ya que tiene como eminente deber social, la de un mayor destino de la misma, toda vez que, se encuentra asegurada por la Constitución y su contenido y sus límites derivan de las leyes y de los deberes sociales hacia la comunidad.

De tal suerte que es en razón de la sociedad, - como la Nación debe cumplir con los postulados constitucionales de velar y satisfacer las necesidades colectivas, restringiendo y modificando el derecho de propiedad, para el logro de mayor bienestar y felicidad de la clase menesterosa, asegurando a cada ciudadano y a cada familia, habitación higiénica y adecuada a sus necesidades, con la debida protección al derecho de habitación, que es tan antiguo como la propiedad misma y fue constituido en igual época en que apareció aquella, porque es aquí, donde surge más premiante la intervención del Estado, para obtener sus fines, armonizando las obligaciones sociales de quienes tienen mucho; con las necesidades de quienes carecen de todo, legislando sobre el contrato de arrendamiento con una mejor protección y garantía al derecho de habitación - de los inquilinos" (33).

Así pues, a partir de los años cuarentas, se da

---

(33) Cuevas Gurrutía, Op. Cit. p. 39.

un impulso a la vivienda en arrendamiento. Esto en virtud del acelerado crecimiento de la población capitalina. De esta manera surge el INFONAVIT, IMSS, ISSSTE etc. instituciones creadas por el Estado por motivo del art. 123 Constitucional para los efectos de creación y apoyo a la habitación en arrendamiento - cuyo principal objetivo, fue satisfacer las necesidades de vivienda de la clase trabajadora o asalariada.

Ante estas circunstancias, resulta indispensable señalar textualmente lo que marca el art. 123. Apartado B. fracción XI inciso f) en cuanto a la habitación en arrendamiento:

f) "Se proporcionará a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósito en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlos, repararlos, mejorarlos o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social, regulándose en su ley y en las que corresponden, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos."

Sin embargo, los esfuerzos llevados a cabo por el Estado, no cubrieron en ese tiempo las necesidades más urgentes de vivienda. Motivo por el cual hubo que desarrollar nuevos logros y elevarlos nuevamente al rango constitucional.

Asimismo considerar en primer plano a las clases trabajadoras no asalariadas; quienes evidentemente son las clases más necesitadas en lo que se refiere a habitación.

En 1981 por conducto del Gobierno Federal, fue creado el fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) cuyo objetivo primordial fue, financiar vivienda para la población de menores recursos en el país, tomando como eje principal a las familias no asalariadas. Fue creado por el ejecutivo federal por acuerdo en el Diario Oficial de fecha 2 de abril de 1981, modificado el 23 de enero de 1985 y adecuado en 1987.

A este respecto, el 3 de febrero de 1983 se eleva de igual manera a rango constitucional en su art. 4o. un párrafo especial dirigido a la vivienda, y con características - que a continuación señalaremos:

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

Ciertamente al agregar este párrafo al art. 4o. de la Constitución, el Estado está asumiendo una gran responsabilidad con el pueblo, toda vez que, como es sabido, el crecimiento habitacional en las grandes capitales como en el D.F. - requiere de una solución inmediata. Ante estas circunstancias, y en virtud de que en la actualidad ya no existe ningún acceso hacia la adquisición de vivienda en propiedad, resulta ser que la única alternativa, es adquirir una habitación en arrendamiento. Sin embargo, en algunas ocasiones ya ni en arrendamien



to existe posibilidad; optando consecuentemente, por la formación de cinturones de miseria situados en la periferia de la Ciudad.

Cabe hacer mención, que uno de los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar el objetivo que establece el art 40. Constitucional en su cuarto párrafo, fue la expedición de la Ley Federal de Vivienda de fecha 29 de diciembre de 1983 quien por su virtual expedición señala; art. 1o. La presente Ley es reglamentaria del artículo 40., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objetivo establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Una de sus metas principales, es llevar a cabo la coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta dando preferencia a la vivienda de interés social.

Esta misma está dividida en ocho capítulos y tres transitorios.

I. Disposiciones generales.

- II. De la programación de las acciones públicas de vivienda.
- III. Del suelo para la vivienda.
- IV. De la producción y distribución de materiales de construcción para la vivienda.
- V. De las normas y tecnología para la vivienda.
- VI. Del otorgamiento y asignación de vivienda.
- VII. De las sociedades cooperativas de vivienda.
- VIII. De la coordinación con los Estados y Municipios y concertación con los sectores social y privado.

A través de la Administración Pública Federal, - se crearon; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la Subsecretaría de vivienda, en coordinación con la Secretaría de Programación y Presupuesto. Asimismo los instrumentos aplicables para financiar la vivienda están; el FONHAPO, el programa Financiero de Vivienda (PFV), operando por la Banca Nacionalizada y el Fondo de Operaciones y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISESTE).

### 1.3.2 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En una sociedad como la nuestra, en la que todos los problemas de inmediato se ven reflejados jurídicamente lo mismo que económica y socialmente. Nuestro Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no ha escapado a dar un enfoque eminentemente jurídico, social de lo que es el crecimiento habitacional en arrendamiento en el Distrito Fe

derel y su problemática.

Incontestablemente, nuestros legisladores; a partir de la elaboración del Código Civil de 1870, ya dan algunos puntos evidentemente positivos en lo que se refiere al arrendamiento en general. Se establece por primera vez en su exposición de motivos la diferencia o la división del arrendamiento de una cosa precisamente dicha y el arrendamiento de la fuerza de trabajo, proporcionada por el hombre a un patrón; por una mínima cantidad. Argumentando que dicho trabajo, considerado como arrendamiento, era un atentado a la dignidad humana, toda vez que, el trabajo desarrollado por el hombre debía ser materia de otro estudio, es decir, específicamente del Derecho Laboral.

Consecuentemente, catorce años después con el Código Civil de 1884, se observa claramente una extensa protección a la materia del arrendamiento sobre casa-habitación, en el sentido; de obligar al arrendador a garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico de la cosa dada en arrendamiento, por todo el tiempo de duración del contrato.

Ciertamente, uno de estos tintes proteccionistas que señale el Código Civil de 1884, lo encontremos en su art. 3012, en el que prohíbe al arrendador, el rescindir el contrato de arrendamiento aún en el caso de que alegara querer o necesitar la cosa dada en arrendamiento, para su propio uso".

Aún cuando se le cataloga a este Código como una ley meramente individualista, podemos decir, que el Código

que posteriormente sucedió a este; tuvo que asimilar los aciertos y errores, a efecto de una mejor aplicación hacia la sociedad y sus problemas.

Así tenemos, que el Código Civil que actualmente rige a toda la ciudadanía, es decir, en el Distrito Federal y Territorios Federales en Materia Común y aplicable en toda la República en Materia Federal, es el de fecha 12 de abril de 1928 y con una exposición de motivos tan especial, que creímos pertinente agregar algunos párrafos textuales:

"Las revoluciones sociales del presente siglo - han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social, y han achado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.

La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, - han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y - el derecho, que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro actual Código Civil, producto de las ne-

cesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado - cuando domina en el campo económico la pequeña industria y - en el orden jurídico el exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de recibir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diásporas conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos de principio de solidaridad.

Para transformar un Código Civil, en que predomina el criterio individualista, en un código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad".

Lo expuesto nos lleve a reafirmar nuevamente, - lo complicado que es, y la responsabilidad con la que cargan - los grandes juristas y legisladores, en virtud de que la realidad actual concerniente a la problemática habitacional sobre arrendamiento se estudia cada vez más en la que evidentemente - se está exigiendo mayores prioridades, en cuanto a las necesidades de vivienda, toda vez que, en última instancia se considere como una apremiante necesidad que no puede esperar, dadas las circunstancias por las que atraviesa nuestra estructura jurídica, social y económica.

A este respecto, y en virtud del enorme crecimiento habitacional en arrendamiento, cuyas cifras suelen manifestar que más de la mitad de la población del Distrito Federal viven en casas arrendadas y no obstante lo anterior, esta problemática continúa con acelerado aumento. Lo que induce me

por preocupación por nuestras autoridades máximas. En este caso, ir adecuando o reformando nuestro Código Civil vigente.

Siguiendo los mismos lineamientos, es preciso señalar el estudio o trato que ha dado el Código Civil de 1928 a la problemática.

Específicamente cuando se genera controversia entre arrendador y arrendatario por motivo de un contrato de arrendamiento sobre casa-habitación, este Código Civil modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dure hacen la situación del arrendatario.

Ocurre asimismo, entre las reformas llevadas a cabo por el multicitado Código, existen algunas que sobresalen al respecto. Por ejemplo: en la actualidad, hay una mayor demanda de arrendamientos sobre casa habitación, en la que se originan abusos de los arrendadores, en el caso concreto; de la especulación de rentas, mala calidad de la habitación arrendada, promociones ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario sobre medios preparatorios a juicio especial de desahucio, consignación de rentas etc.

Otra de las reformas, es la que impone el arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquel contrae a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantiene su finca.

En cuanto se refiere a reparaciones que el --

arrendador debe hacer, y no las hace, ya sea por morosidad y o tra cause, se dice que puede causar daños de consideración al arrendatario, por lo que el mismo Código Civil previene. Esto es; si el arrendador no hiciera o las retardara, el arrendatario está autorizado para retener la renta al costo probable de esas reparaciones.

A mayor abundamiento, hemos de referirnos a las páginas especiales del mismo Código Civil; en las cuales se ha tratado el arrendamiento en general. Evidentemente que la problemática del crecimiento habitacional, la enfoca dando mayores alternativas al arrendatario, originando asimismo, controversias.

Así tenemos, que existe en nuestro Código Civil vigente, la materia de arrendamiento regulada en el Título Sexto, de la Segunda parte del Libro Cuarto, a través de nueve capítulos. En la regulación del contrato de arrendamiento, establece disposiciones generales que definen y caracterizan el contrato de arrendamiento (capítulo I); las obligaciones y derechos del arrendador (capítulo II) y del arrendatario (capítulo III); disposiciones específicas para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que parte del art.-2448 dando asimismo trato especial a los arrendamientos sobre casa-habitación, en sus doce aplicaciones, es decir, al mencionado artículo se le agregaron doce letras del abecedario en orden progresivo para efecto de avercar lo referente a la problemática sobre los arrendamientos urbanos de casa-habitación en el Distrito Federal de fecha 7 de febrero de 1985, y acomodado en el capítulo IV. En cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas (capítulo V) y de bienes muebles (capítulo VI); dis--

posiciones especiales en caso de arrendamiento por tiempo indeterminado (capítulo VII); normas para regular el subarrendamiento (capítulo VIII), el modo de terminar, rescindir y prorrogar el arrendamiento (capítulo IX).

### 1.3.3. LOS DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS.

Ante el acelerado crecimiento de la población - carente de una habitación, ya no en propiedad; sino en arrendamiento. A partir de los años cuarenta como hemos señalado con anterioridad, la Ciudad de México se encontraba en una situación muy difícil; y principalmente en lo que respecta a vivienda. Por una parte porque, en materia de vivienda, no había el suficiente apoyo por el gobierno de construir unidades para arrendamiento o cederlas a los particulares a una mejor relación contractual entre arrendador y arrendatario.

Por otra, la grave situación en la que se encontraba nuestro país por motivo de la desastrosa segunda guerra mundial, por lo que prácticamente, nuestro país se encontraba en un Estado de Guerra.

Fue claro que los aspectos jurídicos, sociales y económicos se reflejaran grandemente en diversas cerencias. En esta virtud, tanto el Poder Ejecutivo; así como el Congreso de la Unión adoptaron la responsabilidad referente a la vivienda en arrendamiento.

A partir de entonces, se dieron a conocer varios Decretos conocidos como "Decretos de Congelación de Rentas"; - considerados de igual manera, como legislación protectora de -



la parte más débil de nuestra sociedad, que es la que no tiene más patrimonio que su trabajo.

Así pues, fueron seis Decretos Congelatorios de Rentas expedidos ante la problemática en arrendamiento. Los -- que señalaremos a grosso modo. Tres Decretos presidenciales de referencia fueron los siguientes:

1) El primer Decreto, de fecha 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos de los arrendamientos vigentes entonces para casas o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multas de doce tramos del aumento del alquiler respectivo.

2) El segundo Decreto, de fecha 24 de noviembre de 1943, continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por todo el tiempo de la duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil; y modificó el art. 2483-II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto.

3) El tercer Decreto, de 5 de enero de 1945, adicionó el decreto anterior, para arreglar los arrendamientos de los locales en que se hecho existieren ciertos giro comerciales de diversos

artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por decreto del mismo Congreso de 28 de septiembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga o destinados de hecho a expendio de ciertos artículos de primera necesidad. A continuación, vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión que enseguida se mencionan:

4) Decreto de 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio; - impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres; y declaró de orden público e irrenunciable sus disposiciones.

5) Decreto de 30 de diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00.

6) Decreto de 30 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió "r la mayor brevedad posible" la expedición de una ley "que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos", sin que hasta ahora se haya dictado tal ordenamiento definitivo después de varias décadas de anunciada vigencia provisional.

Este decreto, todavía en vigor a la fecha, conservó en lo general las disposiciones del decreto anterior, pero con estas importantes modificaciones:

a) Amplió injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercio e industrias, sin restricción alguna en lo que se refiere al monto de rentas, pues el tope de \$300.00 del decreto anterior sólo se conservó para las casas o locales destinados a habitación.

b) Excentuó de la aplicación del decreto a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o para establecer un comercio o industria de su propiedad, pero a condición de que satisficiera estos tres requisitos; que se notifique previamente al inquilino con tres o seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o para comercio que se garantice primero y se pague después oportunamente, al mismo inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta, si es localidad para habitación.

c) Reglamentó las causas de rescisión: hizo más difíciles algunas causas pues exigió para la rescisión por falta de pago de rentas, éstas fueren no menos de tres. Repitió simplemente otras causas de rescisión ya existentes, como el subarriendo y el traspaso sin permiso expreso del arrendador y el cambio de destino de la localidad arrendada, también sin permiso expreso del arrendador" (34).

---

(34) Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles 7 ed. Ed. - Porrúa, S. A. México, 1984, p. 223.

Sin embargo de todos ellos, el más importante y que todavía está vigente, es el decreto de fecha 30 de diciembre de 1948, el mismo que entró en vigor el primero de enero de 1949, y por el que por ministerio de la ley, se prorrogaron sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, ocupados por el inquilino y los miembros de su familia; los ocupados por trabajadores a domicilio; los ocupados por talleres y los destinados a comercio o industria.

Asimismo, consideramos conveniente señalar a rasgos generales la exposición de motivos del mencionado decreto:

"Con fecha 12 de noviembre de 1948, el Ejecutivo de la Nación envió a la H. Cámara de Diputados del Congreso Federal, una iniciativa de ley, que, salvo mínimas supresiones, fue aprobada sin reforma alguna y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de diciembre de 1948.

Los considerandos de esta ley dicen:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades, condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas-habitación, o locales destinados a comercio o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consi-

derección las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congeladas a la vez, las rentas de los locales destinados a comercio o industrias, que hasta ahora han podido fijarse libremente..."

Ahora que hemos expuesto la exposición de motivos en su generalidad, consideramos pertinente señalar textualmente el multicitado decreto:

"DECRETO que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo la que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

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

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

ARTICULO 1o.- Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida 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 talleres, y

c) Los destinados a comercios o industrias.

ARTICULO 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren:

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

ARTICULO 3o.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley, y que no han sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un 15%

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

Los aumentos que establezca este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

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

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

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario,

el crédito mercantil de que este goce, la dificultad de encontrar un nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a las resoluciones que dicten las autoridades del trabajo.

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

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

ARTICULO 7o. Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

- I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.
- II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.
- III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.
- IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.
- V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras del tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos. las condiciones del inmueble.
- VI. Cuando el arrendatario, sus familiares sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.
- VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.
- VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.
- IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su

desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

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

ARTICULO 9o. Serán nulos de pleno derecho los convenios que de alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta Ley.

#### TRANSITORIOS:

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

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

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

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

ARTICULO 5o. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley.

Eugenio Prado, D.P.- Gustavo Díaz Ordaz, S.P.-  
Manuel Flores Castro, D.S.- Fausto A. Marín, S.S.-  
Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, -



expido el presente Decreto en la residencia del poder ejecutivo federal en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho. Miguel Alemán.- Rúbrica.- el Jefe de Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alemán.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz Cortines.- Rúbrica.

De lo expuesto, es menester para nosotros indicar la existencia de algunas jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en relación a los Decretos a saber:

"Congelación de Rentas. La Suprema Corte de Justicia ha establecido que no hay derechos adquiridos contra la aplicación de leyes de interés público y como los decretos de congelación tienen ese carácter, no son anticonstitucionales" (35).

"Decretos de Congelación de Rentas. No son anticonstitucionales porque no constituyen una expropiación del derecho que tiene el arrendador a dar por terminado el contrato, ya que no lo priva de su propiedad, y por tanto no tiene derecho a recibir indemnización alguna" (36).

Cabe señalar, que este último Decreto inmerso de problemas jurídico, sociales, económicos y políticos con respecto de lo acaecido por motivo de la Segunda Guerra Mundial, logró ser finalmente un respaldo jurídico, que evidentemente se le denominó Legislación de Emergencia, la cual en su

(35) Suprema Corte de Justicia, Fernandez Jesús, Tomo CIV, pág. 1271.

(36) *Ibidem.* p. 271.

faz exterior, tuvo como finalidad y como justificación, el parte de haber sido considerado como protector de la clase económicamente desprotegida. Y en lo que refiere a rentas sobre casa-habitación; evitar que el enemigo de las potencias de Eje Berlín Roma Tokio pudieran haber empleado el influjo económico y el poder jurídico resultante de la posesión de los bienes adquiridos en la República por sus respectivos súbditos, contra el Estado Mexicano.

Como podemos ver, este Decreto prorrogó la duración de los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, situación, que como sabemos los arrendadores se vieron muy afectados, por lo que hasta la fecha, a pesar de los enconados debates que se han suscitado para la derogación de este Decreto, subsiste inductiblemente, toda vez que, con apoyo del gobierno quien tiene la obligación de satisfacer o dar albergue y asegurar el mismo a cada ciudadano, en virtud del constante crecimiento de la población, situación por la que se hace más patente y más escasa la habitación.

No obstante lo anterior, y en virtud del transcurso de casi cuarenta y dos años del mencionado Decreto, actualmente ya no satisface las necesidades así como tampoco llega los fines para el que fue creado, toda vez que, los arrendadores hoy por hoy, se han valido de las argucias que el propio Código Civil les concede, para descongelar los contratos tutelados por dicho Decreto. Asimismo porque el señalado decreto olvidó incluir puntos muy importantes, que le hubieran dado el título de protector de la clase económicamente desprotegida, como en el caso del arrendatario.

Tales puntos solieron ser los siguientes:

Olvidó considerar dentro de su articulado, una disposición claramente marcada en el Decreto de 1942, la cual no solamente protegía a los contratos existentes en su fecha de promulgación; sino a los posteriores, aún en el caso de que la casa, departamento, vivienda o cuarto se desocupara o volviera a rentarse.

Esta situación, fue y es muy criticable, toda vez que, si bien es cierto se legisla ante las carencias peticiones o necesidades del interés colectivo y evidentemente para el futuro, más no para situaciones presentes; que pueden ser remediables de momento. Habría que tomarse en cuenta, las necesidades y aún más si sabemos que se refiere a vivienda, caracterizada como necesidad primaria de la población así como la alimentación y vestido, se pueden agrandar o prolongarse; ocasionando mayores problemáticas, no nada más económicas sino; jurídicas, sociales y políticas.

Así tenemos, que actualmente en el Distrito Federal todavía existen viviendas alquiladas, que están bajo el régimen del Decreto de 1948 de Congelación de las Rentas. y oscila en un 2%.

#### 1.3.4 EL DERECHO CIVIL ANTE LA PROBLEMÁTICA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN ARRENDAMIENTO.

Nuestro Derecho Civil, ha mostrado gran actitud de responsabilidad ante la problemática de arrendamiento,

sin embargo, debido al enorme crecimiento de la población en este sentido y concentrada principalmente en las grandes urbes, como en el Distrito Federal, ha olvidado legislar sobre algunos puntos: Sobre los convenios en arrendamiento de casa-habitación, así como controlar mediante sanciones a los arrendadores, que se muestran un tanto renuentes en la aplicación de los costos de rentas de sus viviendas. Asimismo, evadir la obligación de registrar el contrato de arrendamiento ante las autoridades competentes, buscando evidentemente no hacer el pago del impuesto sobre la renta; así como también la regulación contractual impuesta por las tantas reformas al Código Civil.

Ciertamente, reconocemos que, nuestro Derecho Civil tiende por una parte a socializar diversos aspectos, que sin duda en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 nunca se practicó, catalogándose como un Código Privado Social.

Ya no es extraño para la sociedad, que nuestro Derecho Civil por conducto de su Código Civil vigente, incluya en su Capítulo IV y artículo 2443 con sus doce letras, un trato exclusivo al arrendamiento de casa-habitación en el Distrito Federal denominado: "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación".

Es claro también, que a través de nuestro Código Civil, se presenta una exposición de motivos considerada por nosotros, muy especial, en virtud de señalar una amplia gama de aplicaciones del Derecho, tendiendo a socializar así: la propiedad, los bienes, las obligaciones, los contratos etc.

Ante estas circunstancias, y siguiendo los mis-

mos lineamientos, creemos importante precisar los rasgos más sobresalientes que a exposición de motivos refiere nuestro Código Civil:

"Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el derecho civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad, y que por lo tanto, dichas relaciones deban ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen. Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social, y que, por lo mismo, al reglamentarlas no deba tenerse en cuenta ese interés. Al individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de la sociedad o de la colectividad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social.

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que la "voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

En nombre de la libertad de contratación han sido inicua~~mente~~ explotadas las clases humildes, y con una decla

rección teórica de igualdad que quiso borrar las diferencias - que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen en los componentes de la sociedad.

Es preciso socializar el derecho, porque como - dice un publicista: "una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer un tipo de hombre más elevado: el hombre social".

"Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabaja-dor del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin - ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre la otra".

"Para legislar no deben tenerse en cuenta sola- mente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad, -- porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes - que es preciso descubrir y remediar, porque hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir".

En cuanto a la propiedad, figura jurídica que - también está relacionada con el arrendamiento de casa-habita- ción, el Derecho Civil logra separar la tendencia individualista que imperaba en el Derecho Romano en la Legislación Napoleónica y en gran parte nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884,

para convertirlo en una verdadera función social proveniente de la teoría progresista. A este respecto, se garantizó al propietario el goce de la propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social, es decir, que al momento de arrendar una extensión de tierra para cultivo o arrendar una casa-habitación para una familia necesitada de la misma, no ocasionara especulación con las rentas. Así como mediante la acción del Estado, y con la facultad que tiene el Poder Ejecutivo de realizar expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización; para formar en las familias de la clase necesitada un patrimonio propio, en sentido directo de construir grandes zonas habitacionales para adquisición en propiedad o para arrendamiento.

Por lo que a obligaciones se refiere, en la actualidad existen diversas formas de contraerlas, toda vez que, el progreso científico mismo las ha creado, porque no cabe duda, que a medida que la sociedad evoluciona, las relaciones de sus miembros se multiplican, se unen más estrechamente sus intereses y nacen relaciones jurídicas que no toman su origen en el acuerdo de voluntades, sino que para garantía de la colectividad automáticamente ya están inmersos ciertos derechos y obligaciones, para a la mayor brevedad posible ponerlos en práctica.

En virtud de la gran demanda de arrendamiento sobre casa-habitación, la aplicación de los derechos y de las obligaciones en el contrato de arrendamiento, es muy especial, toda vez que, el mismo contrato se modificó profundamente, haciendo desavarecer algunos privilegios establecidos en favor del propietario o arrendador, que tan dura hacen la situación del

arrendatario.

Lo expuesto nos lleva a recalcar, que la sociedad por más que nunca, necesita de una buena legislación en todos los sentidos, y más aún cuando se carece de alguna de -- las necesidades primordiales, como el hecho de contar con un patrimonio propio, ya no en propiedad, sino en arrendamiento -- con esperanza de hacer suyo el lugar donde vive; considerado -- como una garantía o derecho social.

### 1.3.5 DECRETO PRESIDENCIAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.

Como es sabido, las reformas, adiciones, derogaciones y promulgaciones de ciertas leyes, como en el caso de -- la creación del Decreto presidencial de fecha señalada, se acentúa un claro indicio de la existencia de cierta problemática. En este caso, podemos claramente aseverar, que el problema habitacional en arrendamiento, ha tenido siempre un muy remarcado crecimiento, al grado, de que la mayoría de los Estados de la República Mexicana, han logrado elaborar leyes Inquilinarias, encaminado cada día al Derecho Civil, en un Derecho Social a efecto de beneficiar a la colectividad o a la clase económicamente desprotegida.

En esta virtud, a nivel del Distrito Federal, ha habido diversas respuestas al respecto, que inclusive diversas iniciativas, de Leyes Inquilinarias aplicables en el Distrito Federal, están todavía en revisión.

Sin embargo, hasta la fecha la ley que rige en



nuestra capital los arrendamientos de casa-habitación, es el - denominado Código Civil de 1928, apoyado por el Código de Procedimientos Civiles en cuanto a proceso, y algunas leyes supletorias aplicables tales como: La Ley Federal de Vivienda, Código Sanitario, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre otras.

Ahora bien, el señalado decreto del 7 de Febrero de 1985, viene inmerso en el multicitado Código Civil, considerado en el Capítulo IV, referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Asimismo, este capítulo viene distribuido en doce letras, y dos artículos transitorios.

A este respecto, es menester incluir textualmente dicho decreto, agregando el análisis de algunas letras del artículo 2448:

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta: REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV - del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

#### CAPITULO IV.

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá - por no onesta.

Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una locali--

dad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Art. 2446 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Art. 2446 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para 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 las rentas.

Art. 2446 D.- 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 en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Art. 2446 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato.

Art. 2446 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Art. 2446 G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento -- del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entrandrá

rá al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Art. 2443 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Art. 2443 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta 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.

Art. 2443 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

por ciento.

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

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

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

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

ARTICULO SEGUNDO.- Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el título Décimo Cuarto Bis.

El análisis a este Decreto es el siguiente: Conviene señalar primero las contradicciones que los nuevos artículos 2448 I y 2448 J introducen en el Código Civil. En efecto, estos artículos modifican la reglamentación de una materia ya tratada en el artículo 2447 del mismo Código Civil, sin derogar dicho artículo. Tal como quedó el texto del título Sexto

"del arrendamiento", tenemos que según el artículo 2447 del de recho del tanto que tiene el inquilino se aplica según lo previsto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil, mientras en el artículo 2448, el mismo derecho se norma por las seis -- fracciones del artículo 2448 J. Tenemos así que, de un lado, el inquilino tiene diez días para ejercer su derecho (art. -- 2304 del Código Civil), mientras la fracción II del artículo - 2448 J establece que dicho plazo es de quince días. Y sobre to do: mientras en el art. 2305 del mismo Código se afirma que la venta es válida aunque el propietario vendedor no hubiera dado aviso al inquilino, la fracción VI del artículo 2448 J establece que la venta es nula de pleno derecho.

Por otra parte el liberalismo mercantilista que atraviesa el cuerpo entero del Código Civil, deja al propietario la libertad de fijar a su antojo el precio de su finca, de jando además al inquilino la obligación de reunir en 15 días - la cantidad exigida.

Si se considera que hay que favorecer la compra de los inmuebles por parte de los inquilinos que los habitan, debemos de reconocer que estos últimos no encontrarán en el De creto de 7 de febrero ningún tipo de ayuda para lograrlo. Mien tras no existan sistemas de financiamiento apropiados, la compra de las viviendas que habitan por parte de los inquilinos - quedará como una alternativa reservada a un pequeño sector de - los inquilinos de nivel medio o alto.

1.3.6 JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR LA H. SUPREMA -  
CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

Por lo que se refiere a jurisprudencia y ejecutoria de la naturaleza jurídico-sociológica del crecimiento habitacional en arrendamiento en el Distrito Federal y su problemática, hasta ahora, no se ha escrito nada.

Durante la investigación a este respecto, se realizó la búsqueda a través de libros de jurisprudencia, consultados ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, obteniendo los resultados ya señalados. Sin embargo podemos decir, que existen figuras jurídicas muy cercanas al tema tales como: la rescisión de un contrato de arrendamiento, nulidad de un contrato de arrendamiento, controversia entre arrendador y arrendatario, entre otras.

### 1.3.7 JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIA EMITIDAS POR EL H. TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO EN MATERIA CIVIL.

Lo mismo sucedió con la jurisprudencia y ejecutoria emitidas por el H. Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Civil. Asimismo, y bajo estas circunstancias consideramos importante señalar: en cuanto a temas o problemáticas que circundan alrededor de dicho crecimiento habitacional en arrendamiento, existe un sin fin de conflictos; evidentemente ya tratados, a través del desarrollo de la investigación. Temas tales como: la problemática jurídica en torno al contrato de arrendamiento sobre casa-habitación, las obligaciones de las partes, la función que tiene la parte arbitral ante una controversia de arrendador y arrendatario, el marco de referencia de la calidad y costo, incluyendo por último jurisprudencia del último Decreto de Corrección de Rentas.

### 1.3.8. APRECIACIONES HEMEROGRAFICAS.

Desde que hace su virtual aparición la habitación en arrendamiento, a diario se escucha hablar de ella.

A partir de los años cuarentas, se desencadena una crisis habitacional; consistente en la escasez de la misma y en el enorme crecimiento de la población capitalina.

Es de considerarse, que el tema del crecimiento habitacional en arrendamiento, se presta y además sigue con frecuencia siendo el foco de atención de los reportajes, periódicos: radio, televisión, periódicos y revistas. Problemática que va desde la especulación que se hace con las rentas de casa-habitación, controversias ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario por violaciones al Código Civil, hasta la configuración de fraudes.

A este respecto, hemos seleccionado algunos artículos de periódicos y de revistas, a efecto de transmitir un mayor entendimiento a la problemática planteada.

"La problemática de vivienda en renta se articula con las demás alternativas. En 1950, el 75% por ciento de la población rentaba su habitación. Los censos demuestran que este porcentaje es cada vez menor. Hoy en día la cifra gira en torno al 50%. Están sucediendo dos fenómenos. Primero: el gobierno aumentó en forma significativa a fines de los setentas - su esfuerzo para producir vivienda en propiedad como interés social. Hoy en día, ese tipo de vivienda debe representar el

10% de todas las viviendas que hay en la Ciudad de México.

También se avanzó masivamente con lo que se llama el crecimiento anárquico de la Ciudad. Atraves de invasiones y de fraccionamientos irregulares de terrenos periféricos, miles y miles de familias fueron ocupando zonas y autoconstruyendo sus habitaciones.

Podemos decir que la mayor intervención de parte del Estado Mexicano fue en 1942. Se volvieron a prorrogar estos decretos de congelación de renta en un contexto de desarrollo industrial fuerte y de control de salarios. El Estado tomó la decisión de castigar al capital inmobiliario congelando las rentas para que los obreros pudieran, con el salario que tenían, para pagar el alquiler de sus viviendas" (37).

"Las grandes ciudades presentan un alto índice de hacinamiento y una mala distribución del espacio habitacional, lo que produce malestar social, destacándose la falta de estabilidad en la estructura familiar. Ha sido importante determinar cuantas viviendas hacen falta para cubrir las necesidades de la población que vive hacinada. Estas cifras son una herramienta insustituible para los programas de vivienda; son elementos con los cuales el sector público estima el déficit de vivienda, para canalizar los recursos disponibles.

En 1985, los promotores del sector público, las instituciones y fondos nacionales de vivienda se encargaron,



en coordinación con promotores privados, de la construcción de más de 300 mil viviendas, lo que cubrió el 40% del total de la producción habitacional en ese año. Es de notar que estas cifras son estimaciones.

El sector público está orientando los recursos disponibles hacia los estratos más necesitados. La mayor parte de los programas de vivienda se canalizan hacia la población - cuyo ingreso familiar es menor a 2.5 veces el salario mínimo. Para estos estratos sociales se han diseñado tanto los programas de vivienda terminada como de vivienda progresiva" (38).

"El problema de las rentas es algo a lo que debe dársele más atención. La limitada capacidad de los tres niveles de gobierno y la sociedad en su conjunto para ofrecer vivienda al ritmo que demanda el acelerado proceso de crecimiento demográfico y de expansión de la ciudad de México nos lleva a un déficit de vivienda en el Distrito Federal de dos a dos y medio millones.

En esta ciudad la vivienda se ha vuelto crítica no sólo en cuanto a las rentas sino en lo que se refiere a su localización con relación al empleo, el abasto, la salud, la educación y los servicios de agua, drenaje, electricidad y transporte" (39).

Los incrementos, son exorbitantes con el "Lo -

---

(38) Alba, Op. Cit. p. 8.

(39) Pérez Souza Virginia. "Voracidad de Caseros". La Prensa, Año LXII, Núm. 22415, 28 de octubre de 1989, p. 23.

toma o lo deja" y ante la imposibilidad de localizar otros departamentos para renta, los inquilinos se ven obligados a aceptar. Así algunos caseros aumentan el porcentaje mencionado tomando en cuenta los aumentos al salario mínimo de enero a diciembre; otros de mes en mes de acuerdo a la fecha del contrato, y otros más, cuando, las rentas son bajas aumentan en moneda lo que aumentó el salario mínimo" (40).

Ciertamente, hasta en el medio cinematográfico se encuentra el enfoque de la problemática habitacional en arrendamiento. "La magia del cine nos transporta a viviendas a - calles y barrios donde se desarrolló con plenitud la identidad popular del pueblo mexicano. Muchas vecindades que vemos en la pantalla ya no existen, pero todavía quedan otras que han tenido también una historia como de película. Una de ellas es "Casa blanca" (41).

---

(40) Hernández Isabel. "Voracidad de Caseros". Ovociones. Año XXVIII. Núm. 8399. 11 de octubre de 1989, p. 6.

(41) Castañeda S. Salvador. "La Casa Blanca". Novedades. Año - III. Núm. 17144. 19 de septiembre de 1988. p. 12.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Del estudio realizado a través de la historia del derecho, en busca de los antecedentes más remotos relacionados con la naturaleza jurídico-sociológica del crecimiento habitacional en arrendamiento en el D.F. y su problemática, en contramos, que en cuanto a habitación se refiere, desde que ha ce su virtual aparición el hombre, siempre ha necesitado de un lugar donde vivir, en virtud de protegerse de las inclemencias del tiempo y las diversas actividades que tenía que desarrollar para poder sobrevivir.

SEGUNDA.- A través de la evolución del mismo hombre, se va haciendo más compleja su forma de vivir y de relacionarse con los demás. Sin embargo, no es hasta la aparición de una figura jurídica denominada en el Derecho Romano: Locatio Conductio Romana en sus cuatro formas de arrendamiento, característico de la propiedad privada, en donde nace el negocio jurídico del arrendamiento y con él la problemática del crecimiento habitacional.

TERCERA.- Por lo que respecta a México, y principalmente en el Distrito Federal, se empieza a dar el crecimiento habitacional en arrendamiento y su problemática, a partir del proceso de industrialización. Esto en virtud del inicial crecimiento incontrolado de la población y la clara distinción de las clases económicamente desprotegidas.

CUARTA.- La Constitución de 1857, ya considera el derecho de propiedad, dando mayor importancia a las garantías indivi--

duales que a las garantías sociales, en los artículos 30, 27, 123 y 130. Asimismo en el Código Civil de 1870, se hace la separación del contrato de arrendamiento y el contrato de trabajo. Entendiéndose esta situación, que antes de estas fechas, - en México se practicaba un arrendamiento semejante al Derecho Romano, es decir, aparte de arrendar el hombre su fuerza de trabajo, estaba sujeto al pago del arrendamiento de grandes extensiones de tierra, incluyendo la casa-habitación donde dormía con su familia. Así tenemos que posteriormente con el Código Civil de 1884, observamos un ligero apoyo al arrendatario; - en cuanto a que prohíbe al arrendador, el rescindir el contrato de arrendamiento, aún en el caso de que alegara querer o necesitar la cosa dada en arrendamiento.

QUINTA.- Fue hasta la Constitución de 1917, que el Constituyente por primera vez en la historia, se refirió a la obligación por parte del Estado, de proporcionar a los trabajadores asalariados, habitaciones cómodas e higiénicas a través del artículo 123 Apartado A fracción XII párrafo primero y Apartado B fracción XI inciso f), el que se refiere a la habitación en arrendamiento.

SEXTA.- En materia civil, el Código de 1928 es la única Ley Civil que regula los arrendamientos de casa-habitación en cuanto a norma se refiere. Y el Código de Procedimientos Civiles, cuando se trata de regular procedimientos.

Cabe señalar por otra parte, que en la exposición de motivos del Código Civil, vierte y aclara la constante transformación de la sociedad de México y la necesidad de ir adecuando

la Ley Civil a los constantes cambios de esta. Así podemos decir; la íntima relación que tiene la Sociología con el Derecho Civil, el grado de manejar en su exposición de motivos la tendencia de socializar así: la propiedad, los bienes, las obligaciones, los contratos, etc. porque así lo pide la misma sociedad, con indicios de convertir al Código Civil en última instancia en un Código Civil Social.

SEPTIMA.- El crecimiento habitacional en arrendamiento en el D.F. y su problemática, versa en el aumento inusitado de la población, es decir, por una parte a falta de una adecuada planificación familiar en las provincias; así como en la capital. Agregando a esto, las tremendas crisis agrícolas, con las que se enfrenta el país. Asimismo dando como consecuencia, la migración hacia la Ciudad, de personas carentes de empleo y por lo tanto de bajos recursos económicos. Dicho crecimiento, trae consigo diversas problemáticas tales como: falta de habitación ya no digamos en propiedad; sino en arrendamiento, dando como consecuencia la saturación de los alquileres habitacionales y por lo tanto, aumentos excesivos en las rentas.

OCTAVA.- En virtud de ocasionarse fenómenos jamás vistos, como la formación de los denominados: "cinturones de miseria" y que de alguna manera tienen que resolverse. Toca al Estado tutelar y proteger al individuo, tomando en cuenta que el principio jurídico de las partes, ya no opera en realidad referente al arrendamiento de casa habitación, pasando a afectar a millones de personas; especialmente a los trabajadores y sus familias manifestándose un tremendo desequilibrio.

NOVENA.- Existe en la actualidad, una creciente demanda -

en cuanto a controversias de arrendamiento sobre casa-habitación, sea para efecto de conciliar, o para llevar a cabo, medios preparatorios a juicio especial de desahucio. Se calcula que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, reciben alrededor de cincuenta y sesenta demandas diarias, arrojando un total de cuarenta mil juicios permanentes en proceso. Mientras que la Procuraduría Federal del Consumidor en su carácter de autoridad conciliadora, recibe un promedio de siete mil quejas mensuales, por lo que al año resultan ser ochenta y cuatro mil asuntos inquilinarios. Siendo además juicios tardados y costosos.

DECIMA.- La problemática habitacional en arrendamiento, que hoy en día se manifiesta; se considera siempre en torno al costo de la habitación. Situación por la cual, el mismo costo nunca va de acuerdo a la devaluación de la moneda; haciendo asimismo nugatoria la adquisición de una vivienda en el D.F. en virtud de los muy bajos salarios mínimos. A este respecto, si tomamos en cuenta que en la realidad actual más del 50% de la población del D. F. están sujetos al régimen de arrendamiento de casa-habitación, y que casi el 70% de los salarios de cada familia es destinado al pago de la misma, nos resta agregar la urgencia al trato de la problemática; evidentemente por conducto de nuestras leyes mexicanas.

DECIMO PRIMERA.- La Constitución de 1917, ha retomado la problemática en general del crecimiento habitacional, en virtud de haber agregado en 1983, un cuarto párrafo al artículo 4o. Constitucional. Por lo que consecuentemente, el Estado está adontando alto grado de responsabilidad, para darle solu -

ción a la escasez y controversias de vivienda.

DECIMO SEGUNDA.- En los años cuarentas, fue desencadenada una tremenda crisis en materia de arrendamiento. No teniendo - el Estado otra alternativa, que decretar por conducto del Poder Ejecutivo y del Congreso de la Unión seis Decretos que congelaran las rentas. Así como por las diversas circunstancias en las que se encontraba el país, con relación al Estado de Guerra del Eje Berlín Roma-Tokio.

De todos los Decretos habidos, el que en última instancia operó, fue el de 1948, habiendo sido derogados los demás. Asimismo los puntos más sobresalientes de este Decreto fueron: A.- Proteger a la clase económicamente desprotegida en torno al costo del arrendamiento de casa-habitación y B.- Prorrogar la duración de los contratos de arrendamiento, por tiempo indefinido.

DECIMO TERCERA.- En cuanto a la regulación de nuestra Carta Magna respecto del cuarto párrafo agregado al artículo 4o. - Constitucional, estamos de acuerdo, toda vez que, hace referencia a la vivienda. Siendo en esta virtud, necesario implementar algunos apoyos a los trabajadores asalariados y no asalariados, para adquirir habitación en arrendamiento, a través de Instituciones crediticias o Fondos Nacionales de Vivienda; con miras a conseguir la propiedad de las mismas.

DECIMO CUARTA.- Cabe señalar, que a través de encuestas realizadas en forma personal, rescatamos lo siguiente:

"Los arrendatarios argumentan, no rehusarse a pagar las - rentas solicitadas por el arrendador, en el sentido de cuando -

es propietario; pero siempre y cuando la habitación objeto del arrendamiento, esté de acuerdo con la inflación y devaluación de la moneda mexicana. Asimismo, fijada en función de su nivel de equipamiento, superficie y calidad de la misma; logrando establecer así un equilibrio para ambas partes".

DECIMO QUINTA.- Nuestro Código Civil vigente, y que regula los arrendamientos de casa-habitación, se caracteriza por ser un Código meramente flexible para las partes, en el sentido de no establecer un criterio amplio y definido de lo que rige, referente a la vivienda en renta. Sería conveniente fundamentar y regular con más fuerza de ley dicha materia; para la obtención y realización de una mejor distribución de justicia por parte de las autoridades competentes.



## BIBLIOGRAFIA

1. Floris Margadant, S. Guillermo. "El Derecho Privado Romano" Editorial Esfinge. México, 1975.
2. Sánchez Cordero Dávila Jorge A. "Derecho Civil" Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. México, 1983.
3. Azuara Pérez Leandro. "Sociología". Editorial Porrúa. México, 1977.
4. Petit, Eugéne. "Tratado Elemental de Derecho Romano". Trad. de D. José Fernández González. Editorial Nacional. México, 1980.
5. Zamora y Valencia Miguel Angel. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. México, 1989.
6. Chinoy Ely. "La Sociología". Fondo de Cultura Económica. - México, 1974.
7. Cuevas Gurrutia Ligia. "La Función Eminentemente Social - del Arrendamiento". Tesis Profesional. México, 1961.
8. García Tellez Ignacio. "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano". Editorial Porrúa. México, 1965.
9. Muñoz Luis Dr. "Obligaciones y Contratos". Editorial Modelo. México, 1971.
10. Aguilar Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles". Editorial - Porrúa. México, 1977.
11. Soto Pérez Ricardo. "Nociones de Derecho Positivo Mexicano. Editorial. Esfinge. México, 1987.
12. Andrade Sánchez Eduardo. "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada". Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. México, 1985.
13. Coulomb René. "La Legislación en Materia de Vivienda en Arrendamiento para el Distrito Federal". CENVI. A.C. 1988.

14. Michel Marco A. "Procesos Habitacionales en la Ciudad de México". Editorial Casa Abierta al Tiempo. SEDUE. - UAM Iztapalapa. 1989.
15. López Jiménez Rafael. "Un lugar para Vivir". Editorial Ocea no. 1988.
16. Casillas Ontiveros Ofelia. "Vivienda en Renta". Iniciativa de Ley. Cámara de Diputados. 1985.
17. M. Castrejón Jorge. "Crisis Urbana y Planificación en México". Editorial Altatraición. Revista Mexicana Diseño UAM 6. 1987.
18. Alba González María. "El Problema de la Vivienda en México" Revista Mexicana Techo(FONHAPO). 1988.
19. Herrera Ligia. "Vivienda". Revista Mexicana(INFONAVIT). - 1979.
20. Sánchez Medel Ramón. "De los Contratos Civiles". Editorial Porrúa. México, 1984.
21. Coulomb René. "Vivienda en Arrendamiento". Revista Mexicana Techo(FONHAPO). 1988.
22. Domínguez del Río Alfredo. "El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio". Editorial Porrúa. México, 1978.
23. Torres Pacheco Fermín. "Vivienda en Arrendamiento". Foro - de Consulta Popular. México, 1989.
24. Castañeda S. Salvador. "La Casa Blanca". Periódico, Novedades. México, 1988. Núm. 17144.
25. Hernández Isabel. "Voracidad de Caseros". Periódico, Opciones. México, 1989. Núm. 8399.
26. Pérez Souza Virginia. "Voracidad de Caseros". Periódico la Prensa. México, 1989, Núm. 22415.
27. Gómez Granillo Moisés. "Teoría Económica". Editorial Esfinge. México, 1981.

## LEGISLACION

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos(1917).
2. Código Civil de 1870, Secretaría de Gobernación.
3. Código Civil de 1884, Secretaría de Gobernación.
4. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y - para Toda la República en Materia Federal. Ed. Porrúa. México, 1989.
5. Ley Orgánica de Los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Ed. Teocalli. México, 1988.
6. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ed. Teocalli. México, 1988.
7. Ley Federal del Trabajo. Ed. Editores Mexicanos Unidos. México, 1985.
8. Ley Federal de Vivienda. Ed. Porrúa. México, 1988.
9. Reglamento de Construcción. Editores Gómez Gómez Hermanos. México, 1986.
10. Decreto de Congelación de Rentas de 1948. Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de diciembre de 1948.
11. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Ed. Porrúa México, 1988.

## JURISPRUDENCIA

- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de 1917 a 1965. Fernández Jesús, Tomo CIV, pag. 1271.
- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de 1917 a 1965. Fernández Jesús, Tomo CIV, pag. 271.