

350
Ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

PROBLEMATICA DE LA RENTA CONGELADA EN MEXICO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALEJANDRO ZETINA PINEDA

ASESOR: LIC. MA. TERESA CHICANO PEREZ

MEXICO, D. F.

1992



FALLA DE ORIGEN



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

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

| | |
|--|----|
| A) EN EL DERECHO ROMANO..... | 1 |
| B) EN EL DERECHO ESPAÑOL..... | 6 |
| C) EN EL CODIGO CIVIL DE 1870..... | 14 |
| D) REGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO..... | 22 |

CAPITULO II

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

| | |
|---|----|
| A) DEFINICION..... | 26 |
| B) CLASIFICACION..... | 27 |
| C) ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 38 |
| D) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR..... | 45 |
| E) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO..... | 50 |
| F) LA TACITA RECONDUCCION..... | 52 |
| G) CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO..... | 58 |

CAPITULO III

LA RENTA CONGELADA EN MEXICO

| | |
|---|----|
| A) DECRETO DEL 8 DE MAYO DE 1948..... | 64 |
| B) DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948..... | 68 |
| C) DECRETO DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1967..... | 76 |
| D) CASOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTO..... | 82 |
| 1.- EN CASO DE GUERRA..... | 82 |
| 2.- EN CASO DE SINIESTRO..... | 86 |
| E) COMPARACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN RENTA CONGELADA CON UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE.... | 90 |
| G) DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO INDETERMINADO Y RENTA CONGELADA..... | 94 |

**CAPITULO IV
TRASCENDENCIA JURIDICA DE LA RENTA CONGELADA**

| | |
|---|------------|
| A) LA PROBLEMATICA HABITACIONAL EN MEXICO..... | 96 |
| B) COMENTARIOS AL DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.. | 101 |
| C) CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL DECRETO DEL 16 DE NOVIEM- BRE DE 1987..... | 105 |
| D) APLICACION DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD - EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F. | 108 |
| E) CONCLUSIONES..... | 117 |

INTRODUCCION.

El motivo por el cual realice esta investigación y elabore este trabajo, fue la problemática habitacional que a sufrido nuestro país por más de 40 años.

Estos problemas habitacionales han provocado dificultades muy hondas en materia de arrendamiento.

Mediante la aparición de Decretos que congelaban la renta se trató de resolver los problemas habitacionales en México, por un periodo esta medida fue acertada pero con el paso del tiempo se a ido convirtiendo poco funcional trayendo como consecuencia el deterioro de dichas viviendas volviéndolas un serio problema para sus ocupantes.

Por medio de esta investigación podemos observar que todos los habitantes del Distrito Federal desean tener una vivienda digna, pero esto resulta más que imposible debido a los factores inflacionarios en que esta pasando el país y también al factor demográfico en que se encuentra la urbe citadina de México.

Esto trae como consecuencia que el gobierno a creado organismos para el financiamiento de construcciones de tipo económico para tratar de resolver en una forma mínima el problema habitacional que existe.

Esta investigación tiene como finalidad señalar desde un punto de vista jurídico alternativas para solucionar el problema habitacional como sería señalar la aparición de un Decreto que derogue el Decreto-Ley de 1948 y así terminar con las rentas

congeladas.

Ahora desde un punto de vista político y social se señalarán las actitudes tomadas por los dirigentes de nuestro país para tratar de solucionar dicho problema en forma permanente y así tratar que los habitantes del Distrito Federal posean - al menos una vivienda digna y decorosa.

CAPITULO 1
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

A).- EN EL DERECHO ROMANO.

El Contrato de arrendamiento en el Derecho Romano se le denomina Locatio-conductio Rerum, es un contrato sinalmagnático y de buena fé por el cual una persona denominada Locator (equivalente al concepto de arrendador) el cual se obliga a proporcionar a otra persona llamada Conductor (arrendatario o inquilino) el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero.

Este contrato era muy frecuente en los tiempos imperiales, en el siglo I de nuestra era; Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2000 casas aisladas.

Sin embargo, la protección del arrendamiento se muestra por primera vez a fines de la época clásica y sólo en materia de arrendamiento agrícola.

La locatio-conductio Rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles.

Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio como lo establece Margadant en su libro, "El hombre libre no podía darse en locatio-conductio lo que si se podía dar en arrendamiento era su energía y el precio del arrendamiento debía consistir en dinero"¹, podemos observar que en el Derecho moderno es más flexible ya que el Código Civil para el Distrito Federal establece que el precio por el arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente

1 FLORIS MARGADANT GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano

P. 412 Editorial Esfinge S.A. México, D.F. 1931

Con tal que sea cierta y determinada.

Una renta de un sestercio por mes para una casa normal-convertiría el arrendamiento, por su falta de seriedad en una donación.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por el cual en caso de mala cosecha el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis(es decir un perdón parcial de la renta).

Ello es el antecedente del artículo 2455 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual establece que el arrendatario tendrá derecho a la rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, entendiéndose por casos fortuitos extraordinarios:

- a).- incendio.
- b).- guerra.
- c).- peste.
- d).- inundación.
- e).- otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará en proporción al monto de las pérdidas sufridas. Los deberes del Locator, reclamables mediante la actio conducti que ejercerá el conductor en caso de incumplimiento serán:

- a).- Entregar al arrendamiento la cosa arrendada.
- b).- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

c).- Responder de los daños y perjuicios que el o personas que estén bajo su autoridad causen al conductor (arrendatario).

d).- Pagar las reparaciones necesarias de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario provocaran.

Los deberes del Conductor, sancionados por la actio locati que podía ser ejercida por el locator en caso de incumplimiento eran los siguientes:

a).- Pagar la renta salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos, según la dogmática romana en caso de una promesa de prestación de servicio o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario.

b).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la Locatio-conductio era un predio rural este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del arrendatario por este deber era bastante grave, ya que era responsable de dolo, culpa grave pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato.

e).- Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento en garantía de estos deberes del conductor, el locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los invecna et illata, es decir ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

Hacer por su cuenta las reparaciones pequeñas ocasionadas por el uso normal del objeto.

"Si se tratase de un predio rústico cultivarlo de acuerdo con las costumbres establecidas"²

Si se llegaba a su fin el término del contrato y las partes no hacían ninguna manifestación para concluirlo, este se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero por tiempo indefinido a esta prórroga se le designa como una relocalio-tácita (reconducción tácita).

"Si se trataba de un predio rústico ésta prórroga se entendería por un periodo de un año"³

El subarrendamiento estaba permitido salvo acuerdo en contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna porque el riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator.

No sólo para el conductor, terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que además en caso de una mala cosecha el locator estaba obligado a una remisio mercedis.

2 Ob-cit. P. 414

3 Idem.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento debemos señalar las siguientes causas:

1.- Voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte en caso de no haberse fijado un plazo o en el supuesto de la re - conducción tácita).

2.- Cumplimiento del término previsto.

3.- Pérdida del objeto.

4.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta - durante dos años.

5.- Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arren - datario.

6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de - usar el objeto en cuestión.

B).- EN EL DERECHO ESPAÑOL.

El contrato de arrendamiento es también un contrato de - cesión aunque oneroso, en virtud del cual una persona denomina - da arrendador, cede a otra denominada arrendatario el uso de - una cosa por un determinado precio (Locatio conductio Rei).

En Roma se admite también dentro del arrendamiento la - cesión de una cosa para la realización de una obra con ella - (Locatio-conductio operaris) y aún la cesión del trabajo perso - nal (Locatio-conductio operarum).

Aunque merced al Derecho común siempre existe una cier - ta unidad del arrendamiento, en el derecho Histórico se produce - una disgregación de diversos tipos de vida propia.

Los tipos de arrendamiento en el Derecho Español son:

a).- El general de casas al que los fueros castellanos aplican el nombre de alquiler.

b).- El de casas para habitar al que también se aplica la denominación anterior y que la codificación conoce como inquilinato y arrendamiento urbano.

c).- El de las Heredades al que las partidas llaman propiamente arrendar y que la codificación conoce como colonato y arrendamiento rústico.

d).- El de servicios que la codificación conoce como contrato de trabajo o laboral.

e).- El de bestias.

f).- El de navios conocido como fletamentos.

El arrendamiento urbano se debate históricamente entre la protección al propietario o al inquilino, una legislación protectora del primero se encuentra en los fueros de francos y en Aragón, en tanto que una legislación protectora del segundo se encuentra en Castilla desde el siglo XVII y en la codificación.

El arrendamiento de bestias alcanza notable desarrollo en la edad media.

El fletamento puede ser en Roma y durante la baja edad media un arrendamiento de cosa o de obra cuando el objeto es todo navio, pero con frecuencia es un contrato de transporte en el que quien cede el barco responde por la mercancía transportada.

El derecho de arrendamiento puede a su vez ser objeto -

de arrendamiento o subarriendo, el cual suscita reservas sobre todo en los últimos períodos.

En el Código Civil Español establece que hay dos clases de contrato de arrendamiento, el de cosas y el de obras y servicios.

En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

En lo relativo al arrendamiento de obras y servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.

A lo referente a los arrendamientos rústicos y urbanos establece lo siguiente:

Art. 4 .- Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; el arrendatario va a ser el que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

Art. 5.- Cuando hubiere comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada abonándole, por el tiempo que haya disfrutado.

Art. 6.- El marido relativamente a los bienes de su mujer, el padre y tutor respecto a los de su hijo o menor y el administrador de bienes no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por un término que exceda de nueve años.

Art. 7.- Con relación a terceros no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 8.- Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Art. 9.- Sin perjuicio de su obligación para con el arrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada, en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

Art. 10.- El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

Art. 11.- Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compra-venta.

En los casos en que se disponen la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendamiento se haya disfrutado.

En lo que respecta a las obligaciones del arrendador y arrendatario establece:

Art. 12.- El arrendador está obligado:

a).- A entregar en arrendamiento la cosa objeto del contrato.

b).- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias para conservarla en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

c).- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Haciendo una comparación con el Código Civil Mexicano - podemos encontrar que estos tres incisos que nos habla el Código Civil Español aparecen en nuestro Código Civil siendo este todavía más amplio en lo que se relaciona a las obligaciones - del arrendador.

Art. 13.- El arrendatario está obligado:

a).- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

b).- A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.

c).- A pagar los gastos que ocasiona la escritura del contrato.

En este inciso relacionada a las obligaciones del arrendatario podemos encontrar una diferencia en el Código Civil Mexicano ya que los contratos de arrendamiento en España el arrendatario pagará los gastos que ocasiona la escritura del contra-

to en cambio el contrato de arrendamiento en México no sucede lo mismo, ya que el contrato de arrendamiento no necesita escritura para que este se formalice.

Art. 14.- Si el arrendatario no cumpliera las obligaciones del artículo anterior puede el arrendador pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando subsistente el contrato.

Art. 15.- El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

Art. 16.- Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación puede rescindir el contrato.

Art. 17.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas, en ambos casos será responsable el arrendatario.

tario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 18.- El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada, pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho, y el arrendador es responsable cuando el tercero ya sea la administración, ya un particular, ha obrado de un derecho que le corresponde.

Art. 19.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone deba devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabo por el tiempo o por causa inevitable.

Art. 20.- La Ley presupone que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado salvo prueba en contrario.

Art. 21.- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

En caso de incendio, sólo responderá de él el arrendatario cuando haya ocurrido por su culpa.

Art. 22.- El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Art. 23.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo -

determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.

Art. 24.- Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando tres días la casa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción a menos que haya precedido desahucio.

Art. 25.- En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

Art. 26.- No se acaba el arrendamiento por muerte de ninguno de los contrayentes salvo que el arrendador fuese mero usufructuario de la cosa arrendada en cuyo caso expira el arrendamiento con su muerte.

Art. 27.- En todos los casos en que cesa el arrendamiento menos en el de haber término fijo, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos para hacer el desahucio de bienes rústicos o urbanos.

Art. 28.- El comprador con pacto de retro, no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar el retracto.

En lo que respecta a las obligaciones del arrendatario tanto en el Código Civil Español y el Código Civil Mexicano en términos generales establecen los mismos requerimientos para el arrendatario.

Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos.

Art. 24.- En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario en caso de duda se entenderán de cargo de éste.

Art. 25.- Si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento se entiende hecho por años cuando se ha fijado un tanto anual; por meses, cuando se ha fijado un tanto al mes, por días cuando se ha determinado un tanto diario.

En este caso, cesa el arrendamiento sin necesidad de desahucio cumpliendo el término indicado.

Art. 26.- En caso de tácita reconducción se entiende prorrogado el arrendamiento bajo las mismas condiciones.

Art. 27.- Cuando el arrendador de una casa o parte de ella destinada a la habitación de una familia o una tienda o almacén o establecimiento industrial, arrienda también los muebles el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dura el de la casa.

Aquí podemos observar que en el Código Civil Mexicano en referencia a las disposiciones de arrendamientos de predios urbanos es más amplia que el Código Civil Español ya que en el Código Civil Mexicano se encuentra en un capítulo expreso de estas disposiciones que los encontramos desde el artículo 2448 y termina hasta el 2448 inciso L.

Podemos encontrar que en el Derecho Español estipulan otras especies de arrendamiento que son:

a).- Del servicio doméstico, de criados y trabajadores asalariados.

b).- De obras por ajuste a precio alzado.

c).- De transportes por tierra y agua tanto de personas como de cosas.

C).- EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.

En el período del México Independiente el Derecho Civil llega a su desarrollo más perfecto.

El México Independiente trató bien pronto de elaborar su propio sistema legal y, desde luego se dispuso a crear su Derecho Civil.

Sin embargo, ante la imposibilidad de improvisar todo un cuerpo de derecho privado, mantuvo provisionalmente el de la colonia, especialmente el contenido en las partidas que fueron ciertamente la fuente principal del Derecho Civil Mexicano hasta que la República contó con legislación propia de la naturaleza.

Las Leyes de Reforma expedidas por Don Benito Juárez afectaron extensas zonas de la vida privada, sobre todo, en lo relativo a la personalidad jurídica de ciertas asociaciones, al registro civil cuyo servicio quedó a cargo del Estado; y al matrimonio que definido por las nuevas leyes como mero contrato civil "se transformó en una institución jurídica laica y fuera de la ingerencia de las autoridades eclesiásticas"⁴.

Aunque ya por decreto del 2 de febrero de 1822 se confirió a diferentes comisiones la tarea de redactar, entre otros

4 PINA RAPHAEL DE.- Derecho Civil Mexicano

P. 81 Editorial Porrúa México, D.F. 1933.

un código civil, la verdadera etapa codificadora no se inicia hasta el momento en que Justo Sierra recibe en 1859 el encargo de redactar un proyecto de código civil. Este es, realmente - el primer intento en verdad trascendental encaminado a lograr - una legislación propia en materia civil con sentido moderno.

El proyecto concluido en el año de 1861, no llegó a convertirse en código porque las circunstancias políticas y sociales del país no lo permitieron, pero constituye un paso decisivo en el camino de la codificación civil mexicana, que facilitó esta labor a quienes después debían continuarla.

El proyecto de Justo Sierra, que inspiró en gran parte en el Código de Napoleón, como era inevitable dado el ambiente jurídico de la época, ha sido juzgado con muy diferentes criterios, pero sea cualquiera que se la aplique, no se podrá negar que fue un trabajo meritorio, inspirado en las ideas de su tiempo, y que por lo tanto debe ser juzgado con arreglo a ellas y no según las que actualmente deben inspirar la legislación civil.

El Código Civil de 1870 tiene su origen en los trabajos realizados por la comisión que bajo la presidencia del ministro de Justicia, don Jesús Terán se constituyó en el año de 1862, para revisar el proyecto de código civil de Justo Sierra y formular otro que respondiera a las necesidades y circunstancias de la época.

Las tareas de esta comisión no llegaron a cristalizar -

en forma definitiva, pero fueron reanudadas por una nueva comisión constituida inmediatamente de restablecido el régimen legal republicano, la que redactó el proyecto que como código entró en vigor por Decreto del primero de marzo de 1870.

Los redactores de este código tuvieron presente para su elaboración el derecho romano, la antigua legislación Española, el Código Albertino de Cerdeña, los de Austria, Holanda y Portugal y los proyectos de Justo Sierra y el Juriscunsulto español Florencio García Goyena, siendo sin embargo su principal fuente de inspiración el Código de Napoleón.

No obstante los defectos que se han señalada al código civil de 1870, no se ha podido por lo menos reconocer "que significó uno de los códigos más progresistas de América y mejor redactados, cuya influencia se dejó sentir en las demás repúblicas del continente"⁵.

El derecho de habitación, tal cual se halla establecido por el Código Civil, a imitación de los códigos europeos no es en realidad más que el derecho de uso que tiene por objeto una casa habitación y por tanto se halla sujeto a las mismas reglas que ese derecho establece.

Así es que como en el uso, los derechos y obligaciones del que tiene el goce de la habitación se arreglan por los títulos respectivos, y en su defecto por las reglas que establece la ley.

5 Ob-cit. P.22.

El que tiene derecho de habitación puede habitar en todas las piezas que están destinadas a éste efecto pero no usar de - las demás partes del edificio no coger los frutos de él; pero - sí puede recibir a otras personas en su compañía.

El derecho de habitación es esencialmente personal y por tanto, no da facultad al que lo tiene de arrendar en todo o en parte a otro no a sus acreedores para embargarlo.

El que tiene derecho de habitación y ocupa todas las piezas de la casa, está obligado a erogar los gastos que demandan las reparaciones y el pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario, pero si sólo ocupa una parte de la casa no está obligado a hacer pago alguno siempre que le quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas. En caso contrario, el que tiene derecho de habitación está obligado a pagar la parte que falte.

Podemos observar que lo relativo al arrendamiento en el Código Civil de 1870 se encuentra en el libro segundo Capítulo V referente a los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones aquí encontramos un antecedente al contrato de arrendamiento actual ya que en el Código Civil de 1870 no se encuentra reglamentado dicho contrato.

En el Código Civil de 1870 establece lo siguiente:

Art. 1035 los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de la habitación se arreglan por los títulos respectivos y en su defecto por las disposiciones siguientes:

Art. 1037.- El uso da derecho para percibir de los frutos

de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta se aumente.

Art. 1038.- El que tiene derecho de habitación, puede habitar en todas las piezas que están destinadas a éste efecto, pero no usar de las demás partes del edificio ni coger los frutos de él. Puede además recibir a otras personas en su compañía.

Art. 1039.- El usuario y el que tiene el derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro ni estos derechos pueden ser embargados por los acreedores del usuario.

Art. 1040.- El que tiene derecho de uso sobre un ganado puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto basta para su consumo y el de su familia.

Art. 1041.- Si el usuario consume todos los frutos de los bienes o el que tiene el derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa quedan obligados a todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario pero si el primero sólo consume parte de los frutos o el segundo ocupa sólo parte de la casa no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastante para cubrir gastos y cargas.

Art. 1042.- Si los frutos quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario o por el que tiene derecho a la habitación.

Podemos observar que el contrato de arrendamiento en el

arrendamiento en el Código Civil de 1870 lo coteja con la figura del usufructo como lo establecen en los siguientes artículos.

Art. 975.- Los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán al usufructuario, salvo las obligaciones a que la cosa esté afectada con anterioridad.

Art. 976.- Los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecerán al propietario.

Art. 977.- Ni el usufructuario, ni el propietario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas u otros gastos semejantes. Esta disposición no perjudica a los colonos o arrendatarios, que tengan derecho de percibir alguna porción de fruto, al tiempo de comenzar o extinguirse el usufructo.

Art. 993.- El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes está obligado:

1.- A formar a sus expensas, con la citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constatar el estado en que se hallan los inmuebles.

2.- A dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como buen padre de familia y las restituirá al propietario con sus accesorios, al extinguirse el usufructo no empeoradas ni deterioradas por su negligencia.

Art. 1022.- Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere el usufructuario está obligado a ponerlo en conocimiento de aquel-

y si no lo hace es responsable de los daños que resulten como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

Art. 1023.- Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del propietario, - si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario, si se ha constituido por título gratuito.

Art. 1024.- Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción a sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó a título gratuito, pero el usufructuario en ningún caso estará obligado a responder por más de lo que produce el usufructo.

Art. 1025.- Si el usufructuario sin citación del propietario o este sin la de aquel, ha seguido un pleito la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.

Art. 1026.- El usufructo se extingue:

- 1.- Por muerte del usufructuario.
- 2.- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó.
- 3.- Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo, para la cesación de este derecho.
- 4.- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; más si la reunión se verifica en una sola cosa - o parte de lo usufructuado en lo demás subsistirá el usufructo.
- 5.- Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales.
- 6.- Por la renuncia del usufructuario; salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores.

7.- Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado.

8.- Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocación.

9.- Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

Art. 1027.- El usufructo constituido a favor de corporaciones o sociedades, que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará 30 años, cesando en el caso de que se disuelvan dichas sociedades o corporaciones.

Art. 1028.- El usufructo concedido por el tiempo que tarda un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.

Art. 1029.- Si el usufructo está constituido sobre un edificio y este se arruina en un incendio o por vejez o por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar del solar ni de los materiales más si estuviere constituido sobre una hacienda quinta o rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

Art. 1030.- El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

Art. 1031.- El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que duran

te el pueda producir la cosa.

Art. 1032.- El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes obligándose bajo fianza a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez le acuerde.

Podemos concluir que el Código Civil de 1870 al hacer mención al usufructo en el arrendamiento nos hace referencia a la forma de terminación, derechos y obligaciones que existen en el arrendamiento.

Observaremos que en el Código Civil de 1870 no existe una forma reglamentada del arrendamiento como existe en la actualidad.

D) REGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO.

Está gravado por la ley General del Timbre en el artículo cuarto fracción segunda.

En cuanto al regimen fiscal el contrato de arrendamiento como tal no está sujeto a impuesto alguno, lo cual no significa que tanto el arrendador como el arrendatario no deban pagar impuesto como consecuencia del mismo.

La ley del Impuesto sobre la Renta en el capítulo III del título IV grava los ingresos derivados de arrendamiento u otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles, con posibilidad de hacer deducciones por los conceptos que precisa el artículo 90 o sea predial y otras contribuciones que afecten al bien, -

gastos de mantenimiento, intereses derivados de préstamos utilizados para la adquisición del inmueble, salarios a los empleados utilizados y seguros, pudiendo optar el contribuyente por una deducción de 50% del ingreso y acumular el otro 50% a los demás ingresos para pagar el impuesto que resulte al aplicar la tarifa la cual va del 3% al 80.5%.

Hay obligación para el arrendatario si es persona moral de retener un 10% como queda establecido en el artículo 92.

Por otra parte la Ley del impuesto al valor agregado grava con el impuesto del 15% a quien otorge el uso o goce temporal de bienes. (artículo primero fracción III)

Sin embargo el mismo artículo ordena que el contribuyente transfiera en forma expresa y por separado a los que usen o gocen, "que resultan así de ser los verdaderos contribuyentes".⁶

Por tanto este impuesto (I.V.A.) es a cargo del arrendatario.

Tratándose de inmuebles no se causa el impuesto si están destinados exclusivamente para casa habitación (artículo 20 - fracción II).

A continuación se indican las principales reformas de la ley del Timbre ya que por haberse expedido una nueva ley general del timbre publicada en el diario Oficial del 31 de diciembre de 1953 y entró en vigor desde 1954.

Esta ley grava en términos generales los actos, documen-

6 LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- Cuarto curso de Derecho Civil Contratos. p.330 Editorial Asociación Nacional de Notariado Mexicano A.C. México, D.F. 1987.

tos y contratos no mercantiles a excepción de la compra-venta-
arrendamiento y promesa de compra-venta de inmuebles que cau-
san impuestos aún cuando sean mercantiles.

Causa impuesto del timbre en el artículo 4 fracción II-
de la Ley General del Timbre a razón del 1% si el importe de -
la renta mensual es hasta de \$500.00 pesos, del 1.5% mensual -
si la renta mensual es de \$501.00 hasta 1000.00 pesos. 2% men-
sual, si la renta mensual es de \$1000.01 hasta \$2000.00 pesos-
si la renta mensual es de 2000.01 hasta \$5000.00 será a razón-
del 2.5% y 3% si la renta mensual excede de 5000.00 pesos.

El impuesto se causa sobre la totalidad de las rentas -
devengadas en el plazo del arrendamiento y por anticipado fiján-
dose un límite de 10 años.

Cuando no puedan determinarse las rentas en el contrato
se paga una cuota fija de \$10.00 pesos y en los recibos que -
debe expedir el arrendador, debe pagar impuesto por el restan-
te.

Además el contrato de arrendamiento está regido por los
artículos del 6 al 17 de la ley General del Timbre. En este -
contrato también están gravadas las rentas por la ley del Im -
puesto sobre la Renta en el artículo 60 fracción IV y el arti-
culo 72 de la ley con el .14%, si se trata de contratos de -
arrendamiento o subarrendados con rentas congeladas y con el -
.75% si la renta no excede de \$700.00 pesos mensuales y con -
el 5.00% si la renta excede de 700.01 mensuales.

El impuesto se cubre mediante estampillas que se adhie-
ren en los recibos.

Ordenaba además el artículo 80 fracción III que se acumulara el 50% del ingreso después de hechas las deducciones que aparecen en el artículo 52 de la ley, es decir que hasta el 31 de diciembre de 1970 se acumulaba el 35% de las rentas, pero actualmente después de la reforma, en vigor desde el primero de enero de 1971, se acumulaba un 70% de las rentas y se pagará el impuesto sobre la Renta de acuerdo a lo estipulado en la misma ley.

CAPITULO 11

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- DEFINICION.

Para Felix Azuela Padilla.- el contrato de arrendamiento es aquel por el cual una persona se obliga a transferir el uso o goce temporal de una cosa a otra persona que se obliga a pagar por este uso o goce temporal un precio cierto.

Mazeaud define al arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle.

Luis Muñoz establece que el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente una a ceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

El Lic. Agustín García López define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

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.

Ramón Sánchez Medel define al arrendamiento como el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto.

El Dr. Lozano Noriega señala que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso o de la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa.

Para Rafael Rojina Villegas el arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto.

El Código Civil para el Distrito Federal define al arrendamiento de la siguiente forma:

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

Podemos concluir que todas las definiciones mencionadas con anterioridad poseen tres elementos indispensables que son:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.- El pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.
- 3.- La restitución de la cosa supuesto que sólo se transfiera temporalmente ese uso o goce.

B).- CLASIFICACION.

Existe la posibilidad de clasificar los contratos tomando en cuenta su función jurídica económica, una clasificación que se proponga realizar un fin científico, debe agrupar los contratos con un criterio que permita formular una verdadera separación entre ellos, dada su naturaleza jurídica y no simplemente una división atendiendo a tal o cual finalidad.

Desde este punto de vista podemos formular tres categorías fundamentales de contratos.

- 1.- Contratos que tienen por objeto una finalidad econó-

mica.

2.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica.

3.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica económica.

Por finalidad económica se entiende la apropiación de una riqueza, su aprovechamiento, o la utilización de un servicio; - siguiendo a Bonetase podemos considerar que "los dos fenómenos - económicos que le importan al derecho patrimonial son la apropiación de la riqueza y la utilización de los servicios".⁷

Así hallaremos contratos que tienen un fin económico que - consiste en la apropiación de una riqueza, como la compraventa - permuta, donación y mutuo, es decir el grupo de contratos traslativos de dominio, ya que su objeto primordial consiste en la adquisición de bienes.

Un segundo grupo corresponderá a los contratos que tienen por objeto el aprovechamiento de una riqueza ajena. Desde este punto de vista, tenemos los contratos traslativos de uso que son el arrendamiento y el comodato.

En ellos existe, simplemente el aprovechamiento no ya la apropiación de una riqueza determinada.

Un tercer grupo dentro de esta finalidad económica, estaría constituido por todos aquellos contratos que tienen por objeto la utilización de un servicio es decir, la reglamentación -

jurídica de la prestación de servicios y de su aprovechamiento.

Se comprenden aquí todos los contratos de trabajo de prestación de servicios en general, profesionales o no profesionales, el depósito, los contratos de portadores y alquiladores.

Por último, el cuarto grupo es mixto y comprende los contratos que implican una apropiación y aprovechamiento de la riqueza y una utilización de servicios a la vez para un fin común (sociedad, asociación y sociedad).

Al lado de estos contratos cuya finalidad es económica, hallamos contratos que desempeñan una función exclusivamente jurídica, consistente en la preparación de un contrato o en la comprobación de un derecho o por último, en la representación para actos jurídicos.

En este grupo de contratos se clasifican:

a).- Los contratos preliminares, que tienen por objeto preparar la celebración de un contrato definitivo, su función es estrictamente jurídica porque sólo se refiere a una obligación de hacer que consiste en celebrar un contrato en un plazo determinado.

b).- Los contratos de comprobación jurídica, cuyo fin consiste en precisar derechos disputados o que puedan serlo, determinando el alcance de las obligaciones y derechos de las partes tenemos como ejemplo, el contrato de transacción y también el compromiso arbitral, en cuanto constituye el medio para que el arbitro venga a definir los derechos de las partes, así el compromiso arbitral es una forma previa de comprobación jurídica -

de derechos posiblemente disputados.

Al lado de estos grupos fundamentales de contratos que tienen por objeto, unos, una finalidad económica y otros una finalidad jurídica, existen contratos de naturaleza mixta, es decir que tienen una finalidad jurídico-económica; principalmente es una función jurídica, accidentalmente puede ser una función económica. Estos contratos son: la fianza, la prenda, y la hipoteca por una parte, la cesión de derechos, la cesión de deudas y la subrogación convencional por la otra.

Los contratos llamados de garantía, que son los tres primeros, desempeñan primordialmente una función jurídica que consiste en garantizar el cumplimiento de una obligación principal.

Esta finalidad puede o no tener contenido económico, si el deudor cumple su obligación principal, en estos casos de cumplimiento, la función jurídica sólo se tuvo en reserva como una disponibilidad para llegar a tener una ejecución económica, en caso de incumplimiento cuando el deudor principal no paga su obligación.

La fianza, prenda e hipoteca cumplen, pues una función mixta, jurídica en cuanto a la garantía que constituyen, económica porque el derecho se ejercita directamente en contra del fiador o del dueño de los bienes dados en hipoteca o prenda para la apropiación de una riqueza, es decir para obtener la condena de una suma de dinero, el secuestro y remate y sobre todo, en la prenda e hipoteca con derechos que crean una preferencia y una acción de venta sobre los bienes del deudor.

Otro grupo de contratos que desempeñan una función jurídico económica, está formado por los de transmisión de derechos o de obligaciones.

Hemos visto que el contrato puede tener como fin no sólo la creación de derechos, sino también su transmisión, como ocurre en la cesión de créditos y la subrogación convencional, figuras en las que existe una transferencia de derechos y en la cesión de deudas, en la que hay una transmisión de obligaciones.

Se cumple una finalidad jurídica y se prepara una economía, que consiste en la adquisición del valor patrimonial que implica el derecho transmitido por esto su naturaleza es mixta.

Nos resta el grupo de los contratos aleatorios que generalmente no hallan clasificación y que los códigos constituyen una categoría independiente; este grupo dentro de la clasificación propuesta, quedaría comprendido en aquellos contratos que tienen por objeto una finalidad económica que consiste en la apropiación de una riqueza. El juego y la apuesta son formas en los casos permitidos por la ley, de apropiarse un valor determinado, implican por consiguiente una transmisión de dominio sujeta a un acto eventual.

La renta vitalicia y la compra de esperanza también tienen una finalidad esencialmente económica la apropiación de la riqueza, en la primera se transmite un bien o valor a cambio que se percibe durante la vida y en la segunda (compra de esperanza) se transmite un valor posible a cambio de un valor cierto.

También en esta clasificación nos resta determinar el

papel que tiene el contrato de mandato, que generalmente se clasifica como un contrato que tiene por objeto una prestación de servicios o ejecución de obligaciones de hacer.

Desde este punto de vista, el mandato representativo debe clasificarse entre los contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica y por lo tanto, al lado de los contratos preparatorios y los de comprobación jurídica (transacción y compromiso arbitral).

La sociedad y la asociación también reciben clasificación especial en el grupo de contratos que hemos denominado como de finalidad económica, sólo que como en todo contrato de sociedad o de asociación existe una apropiación de riquezas y una utilización de servicios, una combinación como dice el código de bienes, recursos y trabajo para el logro de un fin común, constituyen una categoría que debe agruparse entre los contratos que tienen una finalidad económica compleja.

Principales clasificaciones de los contratos.

Esta clasificación se presenta en la doctrina y en el derecho positivo, desde diversos puntos de vista, se distinguen:

- 1.- Contratos bilaterales y unilaterales.
- 2.- Onerosas y gratuitas.
- 3.- Comutativos y aleatorios.
- 4.- Reales y consensuales.
- 5.- Formales y consensuales.
- 6.- Principales y accesorios.
- 7.- Instantáneos y de tracto sucesivo.

"Siendo tantos los aspectos y manifestaciones que la consideración del contrato puede ofrecer, es tarea por demás ardua la de presentar una clasificación única y orgánica, en la que estén enlazadas y coordinadas las diferentes categorías del contrato"⁸

Contratos unilaterales y bilaterales.- El contrato unilateral es el acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra.

El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes.

Onerosos y gratuitos.- Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos.

Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes de otra.

Commutativos y aleatorios.- Los contratos onerosos se subdividen en commutativos y aleatorios.

Commutativos.- cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir - cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato.

Aleatorios.- cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta sino hasta que se realice la condición o el término.

⁸ Ob-cit. P. 21.

Reales.- Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa entre tanto no exista dicha en entrega, sólo hay un antecontrato llamado también preliminar o pro mesa de contrato.

Consensuales.- El Código Civil de 1928 cambia la naturaleza de esos contratos y los considera consensuales, es decir - que existe el mutuo, el depósito o el comodato antes de la entrega de la cosa y es una obligación nacida del contrato es decir - a posteriori, la entrega de la cosa, en el depositante mutuante- o comodante. Por esto dichos contratos además de cambiarse de reales a consensuales, se cambian de unilaterales a bilaterales- porque ya habrá obligación en una parte de entregar y en otra de restituir.

Formales y consensuales.- Los contratos formales son aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito- como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga - en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa, por consiguiente el contrato formal es suceptible de ratificación expresa o tácita.

El contrato consensual - es aquel que para su validez - no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y - por lo tanto puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito mediante hechos que necesariamente lo supongan, - o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar - el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura.

Contratos principales y contratos de garantía o acceso - rios.

Los contratos principales son aquellos que existen por sí mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal.

Los contratos accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

Contratos instantáneos y de tracto sucesivo.

Los contratos instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un sólo acto.

Los contratos de Tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado.

Haciendo una clasificación específica del contrato de arrendamiento podemos observar lo siguiente:

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, comutativo, principal de tracto sucesivo o de ejecución duradera y que tiene el carácter de "intuito persanæ"⁹ por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que este no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.

Es principal.- porque tiene su propia finalidad y función económica y jurídica, porque no depende de otro contrato o de

9 SANCHEZ MEDAL RAMON.- Contratos Civiles

p. 98 Editorial Porrúa S.A. México, D.F. 1983.

otra obligación preexistente para existir. Reúne su finalidad en sí mismo, no necesita de otro contrato u obligación para existir.

Es un contrato sinalagmático o bilateral ya que produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes:

Para el arrendador, la fundamental de conceder el uso y goce de la cosa arrendada, para el arrendatario la de pagar un precio cierto, denominado renta.

Oneroso.- porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes en las cargas que soportan los contratantes, - el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal.

"Pero recibe un provecho, un beneficio el precio cierto - que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa"¹⁰.

Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, pero soporta la carga de pagar un precio cierto.

Comutativo.- porque tales derechos y obligaciones son ciertas en el momento mismo de celebrarse el contrato, y arrendador y arrendatario se encuentran en posiciones de determinarse si el mismo les producirá una ganancia o una pérdida.

¹⁰ GARCIA LOPEZ AGUSTIN.- Apuntes de contratos civiles

Formal.- Solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito.

Si la cosa objeto del contrato de arrendamiento es finca rústica y la renta es de más de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse constar en escritura pública.

Temporal.- porque el arrendamiento siempre se celebra por un plazo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación. De quince años para las fincas destinadas al comercio y de veinte años para las fincas destinadas al comercio de la industria.

Por lo tanto, la libertad de las partes para fijar el término del arrendamiento, se encuentra limitada tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles; respecto al arrendamiento de bienes muebles, las partes disponen de la más amplia libertad para establecer el plazo que mejor convenga a sus intereses.

Si las partes omiten fijar el plazo, éste será por tiempo indeterminado, y para esta situación, el Código Civil contiene disposiciones interpretativas o supletorias de la voluntad de las mismas partes, que son los artículos 2478 y 2479 tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles y el artículo 2460 en cuanto a los muebles.

Sucesivo.- El contrato de arrendamiento es de ejecución -

sucesiva o de tracto sucesivo, esto es porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo - momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, es un contrato clásico de tracto sucesivo por que se puede decir que el arrendador cumple con su obligación - hasta que termine el contrato, mientras esté vigente, el arrendador tiene la obligación de ejecutar la prestación principal - a su cargo que consiste en proporcionar el uso o el uso y goce de la cosa al arrendatario, momento a momento, durante todo el tiempo.

Terminología.- En el Código de 1884 se llamaba arrendamiento el contrato oneroso de uso o de goce de una cosa que recaía sobre bienes inmuebles y alquiler al contrato de uso o goce de una cosa que versaba sobre bienes muebles.

Una terminología semejante se observa en la fracción 1 - del artículo 75 del código de Comercio, que también habla de - alquileres.

El código vigente se ha separado de esta terminología y - bajo el nombre de arrendamiento abarca tanto a los bienes inmuebles como a los muebles.

C).-ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.- El consentimiento, en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el goce de - un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto el acuerdo de voluntades debe referir se tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso-

o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto.

"No se requiere que las partes convengan expresamente - respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada ni al plazo"¹¹

Si se convino el uso y el plazo debe observarse a lo pactado pero si no el arrendatario debe de usar de la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella y por lo que toca al plazo se entiende indefinido o indeterminado y para dar el contrato - por terminado, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos, - sino pasados cinco días de celebrado el contrato, si se trata de inmuebles urbanos, el arrendamiento concluirá a voluntad de los contratantes previo aviso dado al otro en forma indubitable con dos meses de anticipación y si se refiere a inmuebles rústicos - también concluirá a voluntad de cualquier contratante o sea que cualquiera de ellos los podrá rescindir.

En materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el contrato tendrá una duración mínima de un - año forzoso para ambas partes y puede prorrogarse a voluntad - del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se - encuentre al corriente en el pago de sus rentas, y por ello el plazo sólo será indeterminado cuando vencido el año forzoso o - sus prórrogas, las partes no manifiesten su deseo de darlo por - terminado.

11 ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- Contratos Civiles

El plazo de dos meses si el predio es urbano o de un año si es rústico, a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, es irrenunciable para el arrendatario y así si en un contrato se pactara el plazo de 15 días o de un mes, tal estipulación sería nula, ya que el legislador no estableció esos plazos por gusto o capricho o para que la norma pudiera ser violada al arbitrio de los arrendadores, sino para darle oportunidad al arrendatario de buscar otro predio y en general cubrir sus necesidades, por la terminación del contrato.

2.- Objeto, en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

a) La cosa.- el principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso.

El usuario y habituario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos.

Los bienes del dominio del poder público, de uso común y destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal, los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose porque el arrendatario no podría devolverles individualmente y como -

este contrato no transfiere el dominio de los bienes sino sólo - su uso, tal contrato no sería arrendamiento sino otro diverso - (mutuo, compra-venta, permuta etc.) sin embargo si su uso no - consiste en su consumación.

b) El precio.- El precio en este contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con - tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse - el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destina - das a la habitación en los que el precio debe estipularse en mo - neda nacional.

Si el precio no es cierto el contrato no será de arrenda - miento y normalmente se tratará de un contrato inominado.

3.- La forma, el principio general en esta materia, es - que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es impu - table al arrendador (art. 2448-F).

No se exige que el contrato se otorgue en escritura públi - ca o ante testigos y menos que se ratifique por los otorgantes - o testigos ante funcionario público, simplemente que se celebre - por escrito.

Las excepciones son:

a).- Si la renta o sea el precio cierto no excede de cien - pesos al año, el contrato es consensual, es decir que puede ce - lebrarse con la forma que escojan las partes ya sea verbal, mími - ca, por actos que necesariamente supongan el consentimiento o - por escrito.

En este sentido, el contrato será válido cualquiera que sea la forma que determinen las partes. Esta disposición ha quedado totalmente en desuso porque cien pesos, ya no tienen ningún valor práctico y debiera modificarse suprimiendo la última parte y mejorando la primera para que estableciera simplemente que "el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito"¹²

b).- Si la renta excede de cinco mil pesos anuales y el predio fuera rústico, el contrato debe otorgarse en escritura pública.

Esta es otra disposición totalmente inoperante, ya que los cinco mil pesos tampoco tienen ningún valor práctico y además en la práctica los arrendamientos de predios rústicos se celebran por escrito pero no en escritura pública.

c).- Si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, debe constar en documento auténtico (art.3005), la falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato la forma legal (art.1833).

En el último supuesto de las excepciones señaladas, si el contrato no consta en documento auténtico, no podrá inscribirse en el Registro Público, y si no se inscribe ya sea por ese mo

¹² Ob-cit P.159

tivo o por cualquier otro, no le es oponible a los terceros los documentos y contratos que conforme a la ley deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y no se inscriban, sólo producirán efectos entre quienes los otorgan, pero no pueden producir perjuicio a terceros quienes si se pueden aprovechar de esa circunstancia en cuanto les fueren favorables.

Requisitos de validez.

Son los mismos que para todo contrato como señala el artículo 1795 del Código Civil y son:

Capacidad.

Objeto.

Motivo o fin lícito.

Consentimiento exento de vicios y forma.

De estos cuatro requisitos solamente nos ocuparemos de la capacidad y de la forma; en cuanto a los otros dos, no hay ninguna regla especial derogatoria de la teoría general de las obligaciones.

Capacidad.- por regla general, únicamente los propietarios de la cosa o del derecho pueden dar en arrendamiento, siempre que tengan capacidad para contratar pero también pueden hacerlo los que son propietarios de esa cosa o derecho, si tienen autorización del dueño o de la ley, pues según el artículo 2401 del Código Civil, el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de autorización del dueño ya por disposición de la ley.

En los casos que no es el propietario el que da la cosa -

en arrendamiento, el término de éste, así como las demás condiciones del mismo quedarán sujetas a las estipulaciones del mandato o a las disposiciones correspondientes de la ley.

En el artículo 2472 del Código Civil estatuye en el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

El contrato de arrendamiento celebrado por una persona que no tiene capacidad o poder para dar la cosa en arrendamiento se anulará con la nulidad relativa por tanto, este acto es susceptible de no validarse por prescripción, confirmación o cumplimiento voluntario y la acción de nulidad corresponderá al incapacitado.

Forma.

Por regla general es un contrato formal y sólo excepcionalmente un contrato consensual, toda vez que para su validez no basta el puro y simple consentimiento de las partes sino que debe satisfacer la formalidad establecida por los artículos 2476, 2477 del Código Civil que previenen respectivamente, "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$ 100.00 pesos anuales, si el predio fuere rústico y la renta pasare de \$5000.00 pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública"¹³

13 LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- Cuarto curso de Derecho Civil
Contratos p. 237 Asociación Nacional del Notariado Mexicano
México, D.F. 1937.

En consecuencia, todos los arrendamientos que recaigan sobre bienes muebles o inmuebles cuya renta exceda de \$100.00 pesos, deben otorgarse por escrito, el que puede ser documento privado o instrumento público y los que recaigan en fincas rústicas cuya renta exceda de \$5000.00 pesos deben otorgarse siempre en escritura pública.

La falta de cumplimiento de la formalidad mencionada se sanciona con una nulidad relativa en consecuencia el acto puede convalidarse haciendo que el arrendatario se otorguen en la forma establecida por la ley por cumplimiento voluntario o por prescripción.

D).- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado y garantizar dicho uso. "esta triple obligación la resume así Colín y Capitán: entregar, mantener y sanear"¹⁴

La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use y goce en los términos convenidos o conforme al destino al que naturalmente está destinada.

No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce técnicamente la obligación es la de

14 Ob-cit. P.162.

entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza artículo 2412 - fracción primera.

Como en casos anteriores, debe precisarse cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende de los artículos 1839, 2412 y 2413 es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley y que son:

Tiempo.- Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario. Esta disposición constituye una excepción a la regla general, en materia de obligaciones consignadas en el artículo 2080 del Código Civil según la cual el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de 30 días de la interpelación correspondiente, en materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

Lugar.- Respecto al lugar no se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador (deudor en este momento de la cosa) y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de las obligaciones como lo establece en los artículos 2092 y 2093 del Código Civil.

Modo.- El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente este destinada.

b) Conservar la cosa arrendada, en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato u ocurrir al juez competente para que estreeche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones. Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros que culposa o dolosamente sean causados por el arrendatario o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble si éste objeto del contrato, ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario (artículo 1910 para los hechos ilícitos y 2444 para hechos o actos ilícitos en materia de arrendamiento ambos artículos del Código Civil).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el

arrendador en los términos del inciso anterior reglamentado en los artículos 2412 fracción III y 2414 del Código Civil.

d) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal; ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine.

e) Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fé.

"Las obligaciones consignadas en los incisos d y e puede englobarse en una general consistente en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo del contrato"¹⁵

Si las perturbaciones provienen de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, el arrendatario sólo tendrá acción para exigir de éstos los daños y perjuicios que le originen y no la tendrá en contra del arrendador, aún cuando los terceros fueren insolventes, y además la ley le da al arrendatario el derecho de defender, como poseedor la cosa objeto del contrato.

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

¹⁵ Ob-cit. P. 163.

Para que proceda la responsabilidad del arrendador se requiere que los vicios o defectos ocultos o sea que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ellos el arrendatario antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. El arrendatario podrá pedir disminución de la renta o la terminación del contrato según lo establece el artículo 2412 fracción V y el artículo 2421 del Código Civil.

g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes casos:

1.- Si se obligó hacerlo.

2.- Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescinde el contrato, y cuando el plazo del contrato es indeterminado, si autorizó el arrendatario a hacerlas y antes que éste quede compensado con el uso de los gastos hechos da el arrendador por concluido el arrendamiento, en este caso y en el anterior deberá pagar las mejoras aun cuando se hubiese estipulado en el contrato que quedasen en beneficio de la cosa arrendada.

h) Pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario si no respeta el derecho de preferencia por el tanto en los casos de enajenación del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años y el arrendatario estuviere al corriente en el pago de sus rentas y hubiere hecho mejoras de importancia a la finca.

E).- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

a) Pagar el precio cierto, esta obligación se desprende - del concepto mismo del contrato como lo establece el artículo- 2398 del Código Civil.

Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato las obligaciones y los gravámenes de las partes deben ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada salvo pacto en contrario. "En materia de arrendamiento de - fincas destinadas a la habitación no puede haber pacto en contrario y por ello el arrendatario sólo está obligado a pagar - la renta desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato"¹⁸

No estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si- por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y por último si sólo se impide en parte el uso tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos.

El arrendatario debe pagar el precio (que también recibe- el nombre de renta) en el lugar, tiempo y modo convenidos y só lo si no hubo pacto expreso se aplican las siguientes reglas:

Lugar.- La casa habitación o despacho del arrendatario.

Tiempo.-Respecto de bienes muebles, si el contrato se ce- lebró por término fijo, al vencimiento del plazo y si se cele- bró por lapsos (años, meses, días, etc) al vencimiento de cada uno de los términos.

18 Ob-cit. P. 164.

Respecto de bienes inmuebles urbanos, por meses vencidos - si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es inferior a setenta pesos, esta disposición se encuentra dentro del capítulo LV título sexto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y no fue reformada, ni expresamente derogada por el decreto que reglamenta a estos contratos.

Por lo tanto se considera que tiene aplicación en los contratos de fincas urbanas siempre que no estan destinadas a la habitación, ya que los contratos en que se pacte este destino, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

Modo.- Debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada y en caso de que deba pagarse en frutos y no se hiciera en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren esos frutos dentro del tiempo convenido. En los arrendamientos de fincas urbanas para la renta sólo puede estipularse en moneda nacional.

b) Conservar la cosa, ésta obligación primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias.

Debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinada.

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa.

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo además de los daños y perjuicios que origine.

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda hacer así como cualquier novedad dañosa o usurpación, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención.

c) Debe indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios o por su dolo.

La pérdida de la cosa en su poder se presume por su culpa mientras no pruebe lo contrario.

d) Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió salvo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable y se presume que la recibió en buen estado salvo prueba en contrario.

Como no existe disposición derogatoria en esta materia en relación al lugar de la restitución deben aplicarse las reglas generales en materia de obligaciones, esto es si se trata de bienes muebles en el domicilio del arrendatario (deudor) y si de inmuebles el lugar de su ubicación.

F).- LA TACITA RECONDUCCION.

La tácita reconducción está regulada por los artículos 2496 a 2498 del Código Civil que al respecto disponen:

Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce -

y uso del predio, y éste es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año como lo señala el artículo 2486 del Código Civil.

En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos que se hablan anteriormente cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento - salvo convenio en contrario.

En el artículo 2486 del Código Civil señala lo que en la doctrina se denomina tácita reconducción, es decir la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta.

En la tácita reconducción existe pues un consentimiento-tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el de arrendador, de permitir que se continúe en esa situación.

Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento o su prórroga si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare de una finca urbana o bien, se entenderá renovado el contrato por un año más, si el predio fuere rústico.

Los contratos a tiempo indefinido o término voluntario - que en todo caso su duración no podrá exceder del tiempo señalado en la segunda parte del artículo 2398 del Código Civil aparecen celebrados en esta forma ya que no existe un plazo fijo de duración por no convenir a los intereses de las partes, las cuales en cualquier momento están en aptitud de terminarlo mediante los requisitos que señalan los artículos 2478 y 2479 del Código Civil.

Estas circunstancias pueden apreciarse en la vida real, - viéndose en ella situaciones económicas contingentes y variables.

Por ello nosotros admitimos que es posible la existencia - en estos contratos de operarse la tácita reconducción una vez - que se ha notificado a la contraria la terminación del contrato.

Los dos meses que implica la espera legal para concluir - el contrato, pueden cambiar la situación que prevalecía a la - hora de llevarse a efecto la notificación y al realizarse el término que lo concluye, sucede en ambas el interés de no acabarlo - y entonces la ley deja las puertas abiertas a estos intereses - contractuales para no perjudicarlos, operando el consentimiento - en esa manifestación tácita de la que desprendemos consecuencias jurídicas.

De conformidad con la Jurisprudencia de la Suprema Corte - de Justicia de la Nación "la tácita reconducción sólo opera en - los contratos por tiempo fijo y no en los indefinidos"¹⁷ y para - que opere se requiere que el inquilino en uso y disfrute de la -

17 GONZALEZ GUTIERREZ MARIANO.- Anales de Jurisprudencia

cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no existe oposición por parte del arrendador y la oposición debe llevarse a cabo para que no opere la tácita reconducción, en el plazo de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

No tiene el alcance que generalmente se le ha dado en el sentido de que transcurridos los diez días posteriores al del vencimiento del plazo pactado opere fatalmente la tácita reconducción, pues en las ejecutorias que la integran no se advierte esa imperatividad, ya que en dos de ellas se admitió que la oposición hecha por el arrendador dentro de los catorce o quince días imedió que operara dicha figura; luego entonces la intelección que se impone, radica en que, ante el silencio del Código Civil para el Distrito Federal, que no fija plazo para que el arrendador exprese su oposición, queda a la prudencia del juzgador apreciarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y con las circunstancias especiales que rodeen al caso, y que el plazo de diez días mencionado por la jurisprudencia es el mínimo para que pueda establecerse la presunción juris tantum de que ha operado la tácita reconducción, presunción que puede desvirtuarse atendiendo a las diversas circunstancias que haga valer la parte interesada o bien a las características especiales de cada caso de tal suerte, que ese lapso no es máximo ni fatal para que se haga la oposición necesariamente, pues entenderlo así es un error, porque en todo caso, si la voluntad del arrendador se manifestara después -

del plazo, corresponderá al juzgador valorar esa oposición conforme a elementos tales como la conducta, observada por las partes y el mayor o menor impedimento que haya tenido el arrendador para oponerse.

Podemos observar una diferencia entre la tácita recondución y la prórroga, aún cuando la prórroga y la tácita recondución de los contratos de arrendamiento tienen de común que el contrato prórrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminada éste, tienen notables diferencias que las distinguen:

La prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él tendrá antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador o en caso de negativa de éste demandársele judicialmente y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio "la tácita recondución no tiene que demandarla el arrendatario"¹⁸ simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido -
noro quedamos vivos los demás pactos del contrato reconducido.

G).- LAS CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

13 MENA DE CASTRO JOSEFA.- Ejecutoria de arrendamiento
sexta época, cuarta parte Volúmen XXXVII

Como el contrato es de ejecución sucesiva y de tracto sucesivo, es indispensable señalar cuales son las causas de terminación.

Establece el artículo 2433 del Código Civil, el arrendamiento puede terminar:

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

2.- Por convenio expreso.

3.- Por nulidad.

4.- Por rescisión.

5.- Por confusión.

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

7.- Por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

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

Plazo convencional.- con la fracción 1 del artículo 2433 encontramos relacionados los artículos 2434, 2435, 2486, 2487 y 2438 del Código Civil; la regla general la establece el primero de los artículos señalados, si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479 del Código Civil es decir nuestro Código Civil adopta, como regla general respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado la regla de que el tiempo del vencimiento interpelada por

el hombre; no hay necesidad de que el arrendador o el arrendatario interpelen al otro contratante o le notifiquen acerca de la terminación del contrato, basta con que el día determinado que fue fijado por los contratantes para que concluya el contrato, para que el arrendamiento automáticamente termine.

Pero esta regla general tiene excepciones, no es una regla absoluta ya que el artículo 2485 del Código Civil viene a establecer lo siguiente:

Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento, esta regla se emplea si se trata de locales comerciales.

En cambio para locales destinados a casa habitación se podrá prorrogar el arrendamiento hasta por dos años siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas como lo establece el artículo 2448-C del Código Civil.

El arrendador podrá incrementar anualmente la renta, en su caso el aumento no podrá exceder del 85% al incremento porcentual fijado al salario mínimo general del D.F. en el año en el que el contrato se renueve o prorrogue como lo señala el artículo 2448-D.

Podemos observar que el artículo 2485 del Código Civil establece que una vez vencido el contrato de arrendamiento y -

v si este se encuentra al corriente de sus rentas tendrá derecho a la prórroga de contrato hasta por un año más, pero atendiendo a la jurisprudencia señala:

Que el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, "porque lo que no existe no puede prorrogarse".¹⁹

Concluiremos diciendo que si la pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato el cual no debe haber concluido en el momento en que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente.

Segunda regla.- No se trata va de un contrato de arrendamiento con un plazo convencional determinado, sino que el contrato se ha celebrado por tiempo indefinido entonces se aplican las reglas de los artículos siguientes:

2473.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

2479.- El artículo 2479 del Código Civil dice que dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario, c -
19 Apéndice 1998 2da parte, sala, Vol 1 tesis 233 P.P. 425

del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

2.- Por convenio expreso.- Esta es la segunda manera de terminar el arrendamiento; no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, sino que lo es de cualquier contrato.

"lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir"^{2º}

3.- Por nulidad.- Es una causa de terminación de cualquier obligación no sólo de un contrato; no es luego, una causa específica, sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino cesan sus efectos.

4.- Por rescisión.- el artículo 2489 del Código Civil que dice que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

1.- Por falta de pago de las rentas en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 del Código Civil.

2.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 del Código Civil.

3.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2490 del Código Civil.

Se establece una regla especial para rescindir el arrendamiento que aparece en el artículo 2490 del Código Civil para

los casos del artículo 2445 del Código Civil, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses; se refiere a la pérdida de uso por parte del arrendatario motivada en reparaciones.

Añade el artículo 2491 del Código Civil, si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior hecha la reparación continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento; es decir el arrendatario pierde el derecho de pedir la rescisión del contrato, es un caso de preclusión de derecho.

La hipótesis que prevee el artículo 2490 del Código Civil es la siguiente:

1.- El arrendatario ha perdido el uso, sea total o parcialmente por causa de reparaciones.

2.- Esa pérdida de uso total o parcial ha durado más de dos meses.

Podemos observar que el derecho que tiene el arrendatario es pedir la rescisión del contrato, pero si el arrendador realiza la reparación antes de que el arrendatario haya pedido la rescisión del contrato, éste ya no podrá pedirla sino que dice el artículo 2491 hechas las reparaciones continuará en el uso de la cosa.

5.- Por confusión.- Para que podamos entender la figura de la confusión tenemos que hacernos una pregunta ¿qué debemos entender por confusión? que el arrendatario llegue a ser due-

No de la cosa, en realidad tampoco la confusión es una causa específica de terminación del contrato de arrendamiento, sino de cualquiera obligación.

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

Es una causa de terminación de las obligaciones por lo tanto tampoco es una causa específica de concluir el arrendamiento.

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

El artículo 2417 del Código Civil dispone lo siguiente:

Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a lo que establezca la ley respectiva.

El artículo anterior es una excepción a la regla que señala el artículo 2409 que dispone si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Excepción a esta regla es la causa de expropiación pública.

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

Observaremos que en realidad esta fracción del artículo 2483 del Código Civil es una excepción al artículo 2409 del Código Civil, pues bien cuando este motivo que exige el artículo 2409 ha sido la evicción no subsiste el contrato de arrendamiento.

Pero, en realidad esa causa de terminación está mal expresa-

da, porque hay ciertos casos que no quedan comprendidos en esta fracción.

Como por ejemplo en el artículo 2493 del Código Civil se refiere a otra situación que tampoco quedó incluida en el artículo 2133 fracción VIII.

Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

El artículo 2495 del Código Civil señala que si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá a menos que aparezca que se celebró dentro de los 60 días anteriores al secuestro de la finca - en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

En realidad este artículo no hace sino aplicar al arrendamiento la regla del artículo 2163 del Código Civil en materia de acción pauliana o revocatoria de los actos celebrados en fraude de acreedores se presume que ese arrendamiento celebrado dentro de los 60 días anteriores al secuestro fue exclusivamente para excluir derechos sobre el embargo de ese bien y en estas condiciones se considera que ese bien y en estas condiciones se considera que ese contrato fue hecho en fraude de acreedores y debe anularse. Es la regla general.

CAPITULO 111
LA RENTA CONGELADA EN MEXICO.

A).- DECRETO DEL 8 DE MAYO DE 1946.

Uno de los problemas más agudos que enfrenta México es - el problema habitacional, este fenómeno no solamente se obser - va en el Distrito Federal, sino que también se presenta en la - mayoría de las ciudades importantes del interior de la Repúbli - ca.

"Podemos observar que el problema habitacional en México - surge cuando aparece una ley de emergencia que congela los con - tratos de arrendamiento como una medida transitoria!"²¹

En México al ocurrir dicha emergencia se congelaron las - rentas de las casas declarándose prorrogados los contratos de - arrendamiento que estaban en vigor.

Fueron en total seis decretos expedidos; tres decretos - fueron expedidos por el Presidente de la República en ejercicio de sus facultades extraordinarias y los otros tres decretos pos - teriores fueron expedidos por el Congreso de la Unión, una vez - terminada la guerra.

Los tres decretos Presidenciales de referencia fueron los - siguientes:

1.- El primer decreto fue el 10 de julio de 1942, este de - creto congeló únicamente las rentas, pero no los contratos de - los arrendamientos vigentes, destinados para casas o locales - destinados a habitación comprando las necesidades de alimenta - ción a las de alojamiento, declaró nulos los aumentos de dichas

21 LOY GRACIAN J. ANTONIO.- Los decretos de congelacion de ren - tas. p. 4 Revista Jurídica Nuevas Generaciones de Abogados

Año 1 Núm 40 agosto 1º de 1950 México, D.F.

rentas; así como se impusieron multas de 12 veces de aumento del alquiler respectivo.

Este decreto sólo tuvo vigencia en el Distrito Federal - ampliándose a los territorios federales, por decreto del 19 de - octubre del mismo año.

2.- El segundo decreto fue el 24 de septiembre de 1943, - en este decreto se continuó con la congelación de rentas, pero - expresamente fueron prorrogados los contratos de arrendamiento - de locales o casas destinados a habitación por todo el tiempo - de la duración de la guerra, se impusieron multas a los infrac - tores del decreto, también se declararon nulos de pleno derecho - los aumentos de rentas, en este decreto se suspendieron varios - artículos del Código Civil y se modificó el artículo 2483 frac - ción II para exigir ratificación ante autoridad administrativa - para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos - de arrendamiento sujetos a dicho decreto.

Se previno también que sólo serían aplicables las dispo - siciones de dicho decreto a las casas, locales, viviendas o de - partamentos destinados para la habitación de los inquilinos y sus familiares prorrogándose posteriormente los contratos de arren - damiento de aquellos locales donde se expendieran artículos de - primera necesidad tales como tortillerías, panaderías, carnicerías, lecherías, misceláneas, recauderías etc.

3.- El tercer decreto fue el 5 de enero de 1945, este de - creto sirvió de complemento al anterior; agregando los arrenda - mientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giro - comerciales de diversos artículos de primera necesidad y decla -

ró subsistentes los dos decretos anteriores.

En su artículo 7º se estableció que las leyes y disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento, quedarían vigentes hasta que por una ley posterior fueran derogadas.

Al terminar la guerra, por decreto del Congreso de la Unión el 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de suspensión de garantías pero por decreto del mismo Congreso el 28 de diciembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres decretos anteriores relativos a la congelación de rentas y la prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinados a proporcionar ciertos artículos de primera necesidad.

Posteriormente surgieron tres decretos sucesivos del Congreso de la Unión que son los siguientes:

Decreto del 8 de mayo de 1946 que establece:

Art.1.- Los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados:

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

b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c).- Por talleres familiares, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente decreto.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, los precios de arrendamiento de casas o locales cualquiera que sea su destino, superiores a trescientos pesos mensuales.

Art. 2.- En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa que las justiprecie y que se tramitara en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte.

Art. 3.- Las casas o locales a que se refiere el artículo primero en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato.

Art. 4.- El gobierno del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones al presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial en los casos de su competencia e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

Art. 5.- Las disposiciones del presente decreto son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos.

Cualquiera estipulación que se haga en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto legal.

Transitorio:

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de dos años, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren.

Podemos ver que en este decreto dispone que no se aumenten los precios de los arrendamientos de casas o locales, así como todos los contratos se prorrogarán forzosamente como un beneficio de los inquilinos.

Est. decreto fue elaborado como una protección al inquilino ya que este se publicó un año después de terminada la guerra y por lo tanto no permitió que las secuelas de la conflagración mundial siguieran afectando económicamente a la ciudadanía Mexicana.

En dicho decreto también encontramos que las rentas que se congelaron únicamente fueron las de viviendas populares, ya que sus inquilinos pagaban una renta menor de \$300.00 pesos mensuales, en cambio las viviendas que sus rentas fueran mayor de \$300.00 pesos, el decreto no las amparó porque estas viviendas no estaban destinadas a hacer viviendas populares.

En conclusión podemos pensar que el decreto solamente se constituyó para ayudar a la clase social más necesitada que en terminos generales se constituye por la clase obrera de nuestro país.

B).- DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

Un antecedente al decreto de 1948 fue el decreto del 30 de diciembre de 1947 el cual disponía que no podrían ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que señalaba el decreto anterior, así como que los plazos de arrendamiento se considerarían forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los inquilinos.

Finalmente se expidió el 30 de diciembre de 1948 el decreto de congelación de rentas que actualmente nos rige, nombrando a este como Decreto-Ley, que declara lo siguiente:

El H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigir lo siguiente:

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

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

Art. 2.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

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

Art. 3.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido

umentadas 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%.

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

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

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

Art. 5.- En los casos previstos en el inciso 2º del Art. 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 hubieran pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten-

las autoridades del trabajo.

Art. 6.- 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 industrial.

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

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

I.- Por falta de pago de tres mensualidades o 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 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 de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las

condiciones del inmueble.

VI.- Cuando el arrendamiento, 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 necesario su demolición total o parcial a juicio de peritos.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

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

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

Transitorios.

Art. 1.- La presente ley empezará a regir desde el primer día de enero de 1949.

Art. 2.- Queda derogado el decreto del 31 de diciembre de 1947 publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año -

que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

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

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

Art. 5.- 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.

Analizando el decreto del 30 de diciembre de 1948 podemos observar que tuvo como finalidad prorrogar todos los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la expedición del decreto y cuya renta no excediere de \$ 300.00 pesos mensuales.

Otra de sus finalidades fue el de someter un proyecto de ley que regule en forma definitiva los arrendamientos urbanos, - permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose a la vez, las rentas de los locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.

Al congelar las rentas de las casas habitación y comercio-

el legislador creyó impedir en una forma indirecta que los productores y expendedores de artículos de primera necesidad, con el pretexto de la elevación del precio de la renta, vendieran los artículos de primera necesidad a un precio más alto, con detrimento del presupuesto de la clase necesitada, por lo que el legislador trató de imponer medidas disciplinarias en materia inquilinaria para proteger la no alza de los precios de los artículos de primera necesidad.

La aparición del decreto de 1948, no solucionó el problema habitacional sino lo agravó con funestas consecuencias; no sólo para los inquilinos sino para los mismos capitalistas que no invierten en la actualidad ni un centavo en la industria de la construcción; puesto que tal estado de cosas les reporta grandes perjuicios a sus intereses y prefieren guardar inactivo su capital.

Por otra parte, el presente decreto adolece de anticonstitucionalidad ya que se violan las garantías individuales otorgadas por la Constitución y consagrada en su artículo 19º; la intención del presente decreto fue hecha para beneficio exclusivo de los inquilinos con el consecuente desamparo para los propietarios.

"Debemos tomar en cuenta que la congelación de rentas es una invención europea para la escasez de habitaciones como consecuencia de las destrucciones de las ciudades víctimas de los bombardeos ocasionados por la guerra"²²

22 MALDONADO S. SERRATIAN.- la congelación de rentas en la legislación Mexicana. C. 53 Revista Jurídica La Justicia Tomo XX N.º 362 Junio de 1962.

En México, las demoliciones llevadas a cabo por el Gobierno del Distrito Federal en los barrios humildes, no sólo con el objeto de una modernización sino por necesidades urgentes de tránsito urbano y de higienización determinaron la gran escasez de habitación para la clase media y pobre, y en lugar de que el gobierno buscara otra solución legal y de acuerdo con la ciencia económica y los principios que deben regir el buen gobierno de una ciudad, no se le ocurrió otra cosa que echar mano al estilo europeo de la precipitada y dictatorial medida.

Decíamos anteriormente que dicho decreto es anticonstitucional porque va en contra del fundamento racional e histórico del principio de generalidad consagrado en el Artículo 13 Constitucional que dice:

"Nadie puede ser juzgado por leyes privativas, es decir por leyes que no tengan el carácter de general"

Como podemos observar las características que debe tener una ley es que deba ser justa en su principio y general en su objeto, para ser justa debe ser igual para todos los miembros de la sociedad, debe ser general en su objeto castigando o protegiendo a los miembros de la misma, pues de otro modo degeneraría en privilegio.

Por otra parte, en la exposición de motivos del Código Civil se dice: Es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra.

El decreto de congelación de rentas de 1913 es una ley privativa que viola los derechos de igualdad jurídica consagrados -

por el artículo 13 Constitucional, puesto que en el no pueden ampararse todos los inquilinos del Distrito Federal, sino los que tengan un contrato de arrendamiento celebrado con fecha anterior al 24 de diciembre de 1937 y cuya renta mensual no sea mayor de \$ 300.00 pesos mensuales, ni los mismos propietarios pueden acogerse a dicho decreto pues no obstante lo que previene el artículo 330 del Código Civil que establece que cualquier propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes; en el presente caso, no es posible la replización de dicho precepto, pues el decreto de referencia pone una serie de obstáculos haciendo que el mismo propietario tenga que limitar los atributos que le concede el derecho de propiedad.

Por otro lado, vemos que es una ley privativa que carece de igualdad jurídica porque los inquilinos con renta menor de \$ 300.00 pesos y cuyo contrato haya sido celebrado con posterioridad a la fecha de expedición del decreto, no pueden acogerse al beneficio de la congelación de rentas y los propietarios de bienes inmuebles cuyos contratos de arrendamiento hayan sido celebrados con posterioridad a la fecha del decreto de congelación de rentas no tienen las cargas impuestas a los que si tienen contratos con rentas congeladas, violando por lo tanto la garantía de igualdad jurídica consagrada por el artículo 13 Constitucional a que nos hemos referido.

C).- DECRETO DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1937.

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta:

Primero.- Se autoriza la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupantes, de las viviendas y locales comerciales que estén integrados a éstas - preferentemente aquellas que quedaron sujetas al régimen de rentas congeladas derivados de los decretos del Honorable Congreso de la Unión publicados en el Diario Oficial de la Federación - el 9 de mayo de 1946, el 31 de diciembre de 1947 y el 30 de diciembre de diciembre de 1934.

Segundo.- El programa tendrá como objeto financiar a los ocupantes de los inmuebles señalados en el artículo anterior - de este decreto únicamente la adquisición, la escrituración y - demás gastos relativos por estos conceptos.

Tercero.- En los inmuebles se constituirá el Régimen de Propiedad en condominio, en los términos de la legislación común.

Cuarto.- El fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares destinará una línea de crédito hasta por cincuenta - mil millones de pesos, recursos que serán autorizados por la - Secretaría de Programación y Presupuesto.

Quinto.- Los fondos crediticios a que se refiere el - artículo anterior serán otorgados por el citado fideicomiso al fideicomiso de vivienda, Desarrollo Social y urbano, Entidad - Parastatal sectorizada al Departamento del Distrito Federal.

Sexto.- El Comité Técnico y de Distribución de fondos - del fideicomiso de vivienda, Desarrollo Social y Urbano, creará un subcomité operativo del programa a que se refiere este decreto que estará integrado:

1.- Por el Departamento del Distrito Federal através de:

a).- El Secretario General de Gobierno quien tendrá voto de calidad y presidirá el Subcomité Operativo del Programa.

b).- El Oficial Mayor.

c).- El Delegado del Departamento del Distrito Federal de la circunscripción en la cual se encuentre el inmueble.

2.- Por el Sector Desarrollo Urbano y Ecología a través de:

a).- El Director General de Política y Coordinación de Programas de vivienda;

b).- El Director General del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

c).- El Coordinador Ejecutivo del fideicomiso Programa Emergente de Vivienda, Fase II, los miembros propietarios del Subcomité Operativo del Programa, podrán nombrar a sus respectivos suplentes.

Séptimo.- El Comité Técnico y de Distribución de fondos del fideicomiso de vivienda, Desarrollo Social y Urbano, designará a propuesta del Subcomité Operativo del Programa a que se refiere este Decreto un Coordinador Ejecutivo del mismo.

Octavo.- Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal abrirán una oficina encargada de recibir las solicitudes de crédito las que una vez convalidadas por ellas de conformidad con las reglas de operación que se expidan, serán remitidas al Coordinador Ejecutivo del Programa.

Noveno.- Las solicitudes a que se refiere el artículo -

anterior serán presentadas por el Coordinador Ejecutivo ante el Subcomité Operativo del Programa, para su aprobación.

Décimo: El crédito a otorgar para cada adquirente será - por un máximo de \$ 1,600,000.00 de pesos cifra que podrá ser modificada por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del - Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano.

Décimo Primero.- El Departamento del Distrito Federal dará a estas operaciones los mismos apoyos fiscales y administrativos que otorgó a los programas de reconstrucción.

Décimo Segundo.- El Departamento del Distrito Federal celebrará con la Secretaría de Educación Pública y con los Institutos Nacionales de Bellas Artes y Literatura y de Antropología e Historia, convenios de coordinación cuyas bases contemplen las - facilidades necesarias para dar cumplimiento al programa de que se trata en el ámbito de las atribuciones de dichas Dependencias y Entidades.

Décimo Tercero.- El Departamento del Distrito Federal promoverá y en su caso celebrará un convenio de colaboración con - el H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con el objeto de agilizar los procedimientos instaurados ante los tribunales de Justicia del Fuero Común que involucren los inmuebles - que puedan ser materia del Programa.

Décimo Cuarto.- El Departamento del Distrito Federal promoverá la participación de las diversas organizaciones de profesionales para concertar convenios en los cuales se condyue a - los logros del Programa que se autoriza.

Transitorios.

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

Segundo.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

Tercero.- El Departamento del Distrito Federal expedirá en un lapso no mayor de 17 días hábiles, las bases y reglas administrativas para la operación del Programa que se autoriza.

Analizando dicho decreto podemos encontrar que su base jurídica está apoyada en el artículo 4º párrafo cuarto de la Constitución que nos dice:

"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"²³

Por lo tanto este decreto apoyándose en el artículo mencionado de la Constitución trata de solucionar la escasez de vivienda que existe en el Distrito Federal provocada por el ritmo de crecimiento de la población.

En el Distrito Federal la falta de vivienda constituye una de las apremiantes sociales más importantes, ya que la vivienda constituye un aspecto fundamental del urbanismo y de la planeación de los asentamientos humanos, puesto que está vinculada con los problemas más amplios en esta materia que debe afrontar una de las ciudades con mayor densidad demográfica en el mundo. En ese sentido, debe concebirse a la vivienda no sólo en cuanto a su uso como inmueble, sino también en su dimensión

²³ CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

p. 19 Editorial Porrúa S.A. México, D.F. 1991.

como elemento generador de desarrollo por su relación con las actividades económicas, sociales, políticas y culturales.

El Plan Nacional de Desarrollo de 1933-1938 contempla para el Distrito Federal proveer mejores condiciones para el desarrollo de la vivienda a través de las medidas políticas necesarias para avanzar en la promoción de mecanismos de autoconstrucción, así como reforzar los sistemas de crédito para la adquisición de materiales de construcción para los estratos rezagados de la población, lo que supone restablecer la capacidad de financiamiento para la adquisición de vivienda popular.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1934-1938, establece como lineamiento básico el reforzamiento de los mecanismos públicos para estimular la participación social en la promoción de vivienda y adecuar los requerimientos de financiamiento para su adquisición en beneficio de los sectores sociales de escasos recursos; las experiencias positivas obtenidas por la aplicación del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, aprobado por el decreto Presidencial del 14 de octubre de 1935 en el Diario Oficial, así como las que ha llevado a cabo el fideicomiso Programa Emergente de Vivienda fase II, debe motivar la instrumentación de programas similares que ayuden al fomento de las acciones de vivienda ante problemas específicos localizados, como sin lugar a dudas lo constituyen las vecindades sujetas a los Decretos del Honorable Congreso de la Unión publicados en ese Organó de Información el 3 de mayo de 1946, el 31 de diciembre de 1947 y 20 de diciembre de 1948.

Tomando en cuenta lo comentado anteriormente, se ha estimado indispensable sentar las bases de actuación para la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición de vivienda que tenga por objetivo primordial mantener el arraigo de los miradores que actualmente ocupan las vecindades sujetas al sistema de renta congelada, así como aquellas que se encuentren en notorias condiciones de deterioro de manera de que vuelvan a concurrir en la acción autoridades y organizaciones profesionales, que en las tareas de reconstrucción por los efectos de los sismos de septiembre de 1985, acreditaron que es en la participación conjunta donde radica la viabilidad real de cualquier solución.

El fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano - como entidad paraestatal del Distrito Federal, cuyas funciones son coordinadas dentro del Sector del Departamento del Distrito Federal, tiene a su cargo la promoción y realización de Programas de Vivienda, destinados a satisfacer las necesidades de la población de la Ciudad de México de ingresos mínimos.

D).- CASOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTO.

1.- En caso de guerra.

Basándonos en la Legislación Francesa encontramos una - Legislación excepcional y temporal.

a).- Motivos.

Se quiso asegurar, la conservación durante la guerra, de su alojamiento o de su explotación mercantil. Cuando toda la nación tomó las armas para defender su territorio, era importan

te que ninguna preocupación viniera a debilitar su moral. Este fin se obtuvo pero a un precio muy alto.

El legislador ha empleado dos medios que son:

1.- La moratoria de las rentas completada por medidas -
necesarias sobre la rescisión del arrendamiento y sobre la re -
ducción de las rentas.

2.- La prórroga de los arrendamientos a la que ha venido
a unirse a la prohibición del lanzamiento.

En su título primero la ley del 9 de marzo de 1918 esta-
bleció para los arrendamientos causas excepcionales de rescisión
fundadas en las consecuencias del estado de guerra, que no pare-
cen haber originado muchas dificultades.

Los inquilinos, dispensados en general de pagar sus ren-
tas, procuraban sobre todo, conservar sus locales.

En el título segundo mediante disposiciones muy complica-
das, la ley del 9 de marzo de 1918 organizaba esta moratoria, -
autorizaba a los inquilinos a pedir plazos para liberarse ya -
sea en su totalidad o por fracciones, y para reclamar reduccio-
nes que en algunos casos podían llegar hasta la exoneración to-
tal. Por un favor especial, dos categorías de inquilinos esta-
ban dispensados de toda justificación y se presumían incapaces-
de pagar.

1.- Los inquilinos movilizados, salvo que el propietario
comprobará que a pesar de su movilización, tenían medios para -
pagar total o parcialmente las rentas vencidas.

2.- Los que se han llamado pequeños arrendatarios, se -
prohibía toda persecución contra ellos.

Esta moratoria concluyó seis meses después de la terminación de las hostilidades, y como estas terminaron según el decreto, el 24 de octubre de 1919, la moratoria concluyó el 24 de abril de 1920.

Además se prohibió, durante todo el tiempo de las hostilidades y seis meses siguientes al decreto que fija su terminación todo juicio y todo procedimiento de ejecución respecto de los inquilinos movilizados.

La moratoria de las rentas tuvo como consecuencia privar a muchos propietarios de los productos de que vivían, algunas veces la ley las ha tenido en cuenta concediéndoles una indemnización pero quedaban excluidos los pequeños propietarios porque sus rentas eran bajas.

En su título cuarto de la ley de 1919 establece la prórroga de los contratos de arrendamiento. No bastaba con otorgar plazos para el pago ni reducciones de la renta, ni prohibir toda demanda; era necesario prever la expiración de los contratos que dejaban a los inquilinos sin título provisionalmente.

De aquí el artículo 56, según el cual los contratos de arrendamiento en forma verbal que estaban en vigor el 1° de agosto de 1914, fueron prorrogados en principio por dos años. Por excepción, se aumentó la duración de la prórroga:

1.- Respecto a los locales para uso comercial, industrial-profesional, por todo el tiempo que durase la guerra.

2.- Respecto a los pequeños alojamientos, tuvo una duración igual al tiempo durante el cual el arrendatario hubiese

sido movilizado, si había estado más de dos años en filas. Según el artículo 57 reformado por la Ley del 2 de abril de 1921- estas disposiciones no se aplicaban a los locatarios que habían obtenido, con motivo de la guerra, los beneficios a que se refiere la Ley del 1º de julio de 1916.

La más importante disposición de esta Ley es la que concede a los inquilinos el derecho de continuar ocupando los locales arrendados, aunque haya terminado el contrato y el propietario no acepte la renovación.

La Ley concede esta prórroga de pleno derecho, sin el cumplimiento de ninguna formalidad judicial y con la sola condición de que no haya decisión judicial definitiva que haya ordenado el lanzamiento del inquilino en los casos en que sea legalmente excluido de la prórroga.

La prórroga se concede a todo locatario, sublocatario, cesionario de arrendamiento y ocupante de buena fé de locales para habitación; basta haber estado en posesión el 30 de junio de 1929 en virtud de una prórroga anterior o de un plazo de gracia aunque este plazo haya expirado; pero debe ser de buena fé- teniendo esta expresión el sentido particular de que el inquilino o el ocupante debe conformarse a las condiciones del arrendamiento.

A varias personas se negó el beneficio de la prórroga como son:

1.- A los extranjeros, salvo que hayan servido en los ejércitos franceses y de lo que establezcan las condiciones diplomáticas.

2.- A los inquilinos que tienen varias habitaciones que pueden tener a su disposición otro local en el mismo barrio, que ocupen locales por placer que durante 2 años no hayan ocupado el local sin motivo legítimo o durante 6 meses por lo menos los locales arrendados.

3.- A los locatarios, respecto a los cuales la habitación es motivo de un contrato de trabajo.

4.- A locatarios de inmuebles destinados por las colectividades a trabajos de utilidad pública.

Esta Legislación especial se llevó a cabo en Francia en la Primera Guerra Mundial, México tomó como fundamento jurídico esta legislación para llevar a cabo la congelación de rentas en un momento de emergencia como fue cuando México entró a la Segunda Guerra Mundial.

2.- En caso de siniestro.

La regla general la establece el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Los autores franceses se preguntan o se plantean el problema de saber por qué la pérdida de la cosa motivada por incendio, es a cargo del arrendatario y algunos llegan a pensar que es contraria a la regla en materia de riesgos puesto que la cosa debe parecer para su dueño y el dueño no es el arrendatario sino el arrendador.

Jasserand considera que la responsabilidad por caso de incendio se puede explicar en función de la obligación que tie-

ne el arrendatario de conservar la cosa para poder restituirla al vencimiento del contrato.

El arrendatario es deudor de la cosa y como está obligado a conservarla para restituirla si esta perece debe considerarse que el arrendatario es responsable.

Planiol considera que la doctrina de la responsabilidad es doble; si una cosa perece en poder del arrendatario puede ocurrir que el perecimiento de la cosa por incendio, que es lo que ha motivado la pérdida o destrucción de la cosa, que derive de un acto culposo del arrendatario, en este caso él es responsable porque ha cometido un hecho ilícito es decir, la responsabilidad del arrendatario es extracontractual, está basada en un hecho ilícito. Si por el contrario el perecimiento, la destrucción de la cosa, se ha producido sin culpa del arrendatario, este es responsable porque está obligado a conservar la cosa para restituirla al arrendador al vencimiento del contrato.

Cuando se produce el siniestro, el arrendador sólo está obligado a demostrar que el incendio se ha producido, para que nazca la responsabilidad del arrendatario, a cargo de éste es la prueba en el sentido de que ha habido alguna de las cuatro circunstancias exonerativas de responsabilidad; caso fortuito-fuerza mayor, vicio de construcción o comunicación del incendio de otra parte. Si el arrendatario no puede rendir la prueba de alguna de las circunstancias mencionadas es responsable frente al arrendador por los daños y perjuicios que se hayra causado con motivo del incendio.

La responsabilidad en caso de incendio comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas. - siempre que provengan directamente del incendio.

Los artículos 2135 y 2136 del Código Civil del Distrito Federal enumeran algunas causas exonerativas de responsabilidad, para el arrendatario que son:

- 1.- Caso fortuito.
- 2.- Fuerza mayor.
- 3.- Vicio de la construcción.
- 4.- Propagación del incendio de otro lugar a pesar de haber tomado los medios necesarios para evitar la comunicación del incendio.

El arrendatario debe demostrar la existencia del caso fortuito y de fuerza mayor para que quede libre de toda responsabilidad.

El caso fortuito y la fuerza mayor, en materia de arrendamiento no sólo liberan al arrendatario, sino también liberan al arrendador porque está obligado a proporcionar el uso y goce de la cosa; pero habiendo perecido ésta por caso fortuito o fuerza mayor la obligación del arrendador, consistente en transmitir o enajenar de manera temporal el uso y goce se extingue como también se extingue la obligación del arrendatario de pagar la renta.

En este caso podemos observar que el arrendatario no está obligado al pago de la renta; sino que también el arrendador deja de estar obligado a proporcionar el uso y goce de la

cosa al arrendatario.

Ahora bien si en la vivienda de renta congelada sufre un derrumbe tendremos que formularnos una pregunta ?quién es el responsable?

Analizando la pregunta diríamos que las construcciones en mal estado o en peligro de derrumbe por ningún motivo deben dejarse al olvido, es un verdadero crimen dejar que sigan viviendo seres humanos en la vivienda que se transformara en tumba eídía menos pensado.

No se trata de encontrar un culpable, pero con disposiciones adecuadas se pueden evitar muchas tragedias. Sea cual fuere la solución, las autoridades deben velar por los que ignoran por los que están sin recursos, por los engañados que crecen en las grandes cantidades que pueden ganar a cambio quizá de su propia vida y la de sus familiares.

De cada víctima humana que haya, los responsables en diferentes proporciones, son los tres factores afectados por este grave problema de las rentas congeladas, propietarios, inquilinos y legisladores.

Los propietarios por no querer o no poder arreglar o reconstruir esas viviendas que sólo les queda la demolición.

Los inquilinos que ignoran a los que a sabiendas del peligro insisten en vivir, con la esperanza de obtener una cantidad de dinero a cambio de su propia vida y la de sus familiares.

Los legisladores que han dejado a largo plazo este problema que se va recrudeciendo más y más, en vez de nivelarlo

poco a poco como los demás problemas de subsistencia humana.

La vida de un ser humano no tiene precio; todo el dinero del mundo en conjunto, no es capaz de volver a la vida a un cuerno inerte; jamás se podrá tener ya una sonrisa más del ser querido ya muerto.

E) COMPARACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN RENTA CONGELADA CON UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE.

Analizando los dos contratos encontramos las siguientes diferencias:

El contrato de arrendamiento de renta congelada protegido:

A los destinados a habitación, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres y los destinados a comercios e industrias.

Los contratos posteriores al decreto de congelación de rentas no quedaron protegidos por dicho decreto, es decir los contratos vigentes de arrendamiento no se puede aplicar lo establecido en el Decreto de 1942.

Otra diferencia que podemos encontrar es el pago de las rentas ya que en el artículo 3º del Decreto de 1942 establece:

Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley y que no hayan sido aumentadas desde el 2º de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

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

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria ya que sus rentas quedan congeladas.

Ahora bien en el contrato de arrendamiento vigente establece en su artículo 2448-D que la renta podrá ser aumentada anualmente y no podrá exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año que se renueve o se prorrogue, este artículo se aplica a los locales destinados a casa habitación.

Para los locales comerciales el artículo 2485 en el párrafo segundo establece que la renta se podrá aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

En el caso de la prórroga podemos encontrar que en el contrato de arrendamiento de renta congelada se a hecho de manera indefinida ya que no se puede dar por terminado el contrato por que este quedó amparado por el decreto de 1948 y los arrendatarios seguirán pagando la misma cantidad de dinero por las rentas sin que estas puedan ser aumentadas.

En el contrato de arrendamiento vigente podemos encontrar en el artículo 2448-C que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, esto se aplica si se trata de un local destinado a casa habitación, pero si es local comercial el artículo 2485 del Código Civil establece que una

vez vencido un contrato de arrendamiento tendrá deracho el inquilino, siempre que este al corriente del pago de rentas, a que prorrogue hasta por un año ese contrato.

Otra diferencia que podemos encontrar es la forma de dar por terminado el arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento de renta congelada podemos encontrar a la rescisión como la única forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cambio el contrato de arrendamiento vigente existen varias formas de dar por terminado el arrendamiento como lo establece el artículo 2483 del Código Civil que dice:

El arrendamiento puede terminar:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fua arrendada.

2.- Por convenio expreso.

3.- Por nulidad.

4.- Por rescisión.

5.- Por confusión.

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

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

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

En conclusión podemos observar que el contrato de arrendamiento de renta congelada es un contrato indefinido es decir que nunca tendrá fin, en cambio los contratos vigentes son

vez vencido un contrato de arrendamiento tendrá deracho el inquilino, siempre que este al corriente del pago de rentas, a que prorrogue hasta por un año ese contrato.

Otra diferencia que podemos encontrar es la forma de dar por terminado el arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento de renta congelada podemos encontrar a la rescisión como la única forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cambio el contrato de arrendamiento vigente existen varias formas de dar por terminado el arrendamiento como lo establece el artículo 2423 del Código Civil que dice:

El arrendamiento puede terminar:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.
- 5.- Por confusión.
- 6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.
- 7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- 8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En conclusión podemos observar que el contrato de arrendamiento de renta congelada es un contrato indefinido es decir que nunca tendrá fin, en cambio los contratos vigentes son

contratos determinados es decir concluyen el día prefijado sin necesidad de desahucio como lo señala el artículo 2484 del Código Civil del Distrito Federal.

F) CAUSA DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE RENTA - CONGELADA.

El Decreto de congelación de rentas del 24 de diciembre de 1948 establece como la única forma de terminar el arrendamiento es por medio de la rescisión y dice:

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

La fracción I del artículo 7º indica que procede la rescisión por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleva a cabo la diligencia de lanzamiento.

La primera parte nos procede un exceso de protección al inquilino ya que el hecho objetivo del incumplimiento, como lo es la falta de pago, siempre será igual para el Derecho, puesto que tanto es no cumplir con las obligaciones asumidas el no pagar una mensualidad de renta, como el dejar de pagar tres o cinco rentas.

Por eso el Código Civil en sus artículos 2489, 2452 y 2451 con el debido criterio, fijaba como causas de rescisión el hecho de incumplir, pura y simplemente sin sujetar tal evento a un número determinado de mensualidades insatisfechas.

La segunda parte de la fracción I es más carente de sentido pues, según su texto, el pago de esas tres mensualidades de rentas ha de purgar la causa de rescisión, siempre y cuando -

se efectúe antes de la diligencia de lanzamiento. De acuerdo con lo comentado anteriormente es uno de los efectos de la sentencia que decreta rescindido el contrato, y viene a originarse después de que la sentencia cause ejecutoria y transcurra el plazo que se da al inquilino para desocupar voluntariamente el arrendamiento de aquella, pero la fracción analizada permite nada menos que pasar por encima de la cosa juzgada en que la sentencia se ha convertido, por medio de ese tardío pago que consiente.

Por medio de la rescisión del contrato de arrendamiento es la única forma de obligar al arrendatario a que cumpla sus obligaciones como lo es el pago puntual de sus rentas.

G).- DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO INDETERMINADO Y RENTA CON GELADA.

El contrato de arrendamiento indeterminado es aquella en la cual, ambas partes contratantes han celebrado el contrato dentro de todos los requisitos necesarios para su validez; es por ello un acto jurídico válido desde cualquier punto de vista que se le vea, sujeto a la interesante modalidad de concluir por voluntad de cualquiera de las partes previo aviso a la contraria de acuerdo con lo previsto en los artículos 2478 y 2479 del Código Civil del Distrito Federal que dicen:

Art. 2473.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso a la otra parte, dado en

forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2479.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla.

Como consecuencia al vencerse un contrato de arrendamiento, está la prevista y ordenada en el artículo 2485 del Código Civil que dice una vez vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre y cuando está al corriente en el pago de sus rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, esto es si se trata de local comercial en cambio para local destinado a casa habitación se aplica el artículo 2449-C que dice 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 y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

En cambio el contrato de arrendamiento de renta congelada se convierte en un contrato indefinido pero con la gran diferencia que este contrato no puede concluir a voluntad de las partes sino la única forma de terminar dicho contrato es por medio de la rescisión como lo señala el artículo 7º del Decreto de 1949.

CAPITULO IV

TRASCENDENCIA JURIDICA DE LA RENTA CONGELADA.

A).- LA PROBLEMATICA HABITACIONAL EN MEXICO.

En el Distrito Federal, las rentas de los locales destinados a la habitación, se congelaron desde 1942 con la aparición del Decreto del 10 de julio del mismo año.

Posteriormente al levantarse la suspensión de garantías una vez terminada la segunda guerra mundial, la congelación de rentas se mantuvo; ésta se siguió prorrogando por ministerio de la ley trayendo como consecuencia que los contratos de arrendamiento de casa habitación que pagaban una renta no mayor de \$ 300.00 pesos no sufrieran ninguna alteración en sus cláusulas de igual forma sucedió en los locales destinados al comercio o industrias, mientras se estudiaban las modalidades o condiciones de índole restrictiva en materia de arrendamiento urbano.

El paso del tiempo a llevado a la propiedad urbana a una situación de crisis, ya que en la actualidad los inversionistas se limitan a construir edificios de apartamentos de lujo para luego ser arrendados en cantidades exorbitantes originando que no hayan viviendas económicas para la gente más necesitada que en realidad es la clase obrera del país.

La iniciativa privada abandonó por completo desde 1942 la construcción de habitaciones populares que cada vez es más escasa, lo mismo ocurre con los propietarios de inmuebles ya que estos muestran un desinterés en reparar dichos inmuebles que fueron afectados por los decretos de congelación de rentas por no obtener las utilidades económicas que ellos desean.

Para la ingeniería actual y con los departamentos tan -

pequeños que se hacen; es bien sencillo dedicar una parte de lo que se construye para los inquilinos que inclusive están dispuestos a pagar más renta para tener una mejor vivienda.

Desgraciadamente la oferta y la demanda no respetan leyes y el temor de la congelación de rentas y similares nos ha reflejado una amarga realidad, el que no se encuentre una vivienda decorosa que pueda tener un precio que pueda ser pagada por personas que apenas gagan un salario mínimo.

Los condominios existentes en el Distrito Federal se han construido en base a una economía, es decir economía en cuanto al espacio, materiales, mano de obra etc y luego estos son vendidos a precios muy altos. Estos precios tan altos se lo debemos a que la demanda así lo permite.

Estos condominios encierran el problema de hacer negocios ilfeitos ya que muchos condominios se van pagando en abonos entonces estos mismos locales los pueden rentar a otra persona que paga cantidades muy altas llegando a la conclusión de que el inquilino paga el departamento y el dueño resulta ser otro.

Para solucionar este problema se tendría que construir casas, departamentos y viviendas de tipo económico, para rentarse de acuerdo al sueldo que obtenga el trabajador.

También se debería organizar la construcción en serie de casas económicas de diferentes tipos, para las clases media y obrera eliminando en todos sus aspectos a los intermediarios a los negociantes y a los especuladores. Se necesitan casas al costo neto con créditos bancarios que si pueden pagar muchas familias.

Aquí podemos observar que el número de familias que pueden pagar el rédito bancario son muy reducidas ya que dicho interés es del 21% anual, rebasando por mucho el interés que señala el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2325 que señala que el interés legal será del 8% anual.

De esta forma podemos decir que solamente se beneficiaría un número determinado de familias pero la clase obrera no saldrá beneficiada porque no tiene los suficientes recursos económicos para pagar los altos réditos bancarios.

Otra solución es el descongelamiento de rentas que motivaría la participación de los inversionistas privados en la construcción de viviendas para arrendarlas, esto permitirá un mejoramiento en las condiciones de vida de las personas que habitan en una morada precaria, carente de servicios adecuados y en total insalubridad por las malas condiciones de las edificaciones.

Dicho descongelamiento debe ser gradual en un período de cinco años para que ninguna persona saldría dañada en sus intereses, sobre todo de quienes no cuentan con recursos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda digna.

Ahora el primer paso para llevar a cabo esta descongelación de rentas se debe dar:

1.- En los locales comerciales que no tienen un fin social sino lucrativo.

2.- En las viviendas que pagan alquiler hasta de \$ 300.00 pesos ubicados en colonias que podrían considerarse residenciales como la Roma, Condesa y Anzures.

3.- Terminar con las rentas de \$200.00, 100.00 y menos de 50.00 pesos que serían las del centro histórico.

En vista de lo anterior se sugiere revisar las disposiciones del Código Civil en materia de arrendamiento para expedir un Decreto que derogue el Decreto-Ley de 1948 y que resuelva no transitoria sino definitivamente el problema inquilinario y de la habitación popular, con la sujeción de las siguientes bases.

1.- Los inmuebles en el Distrito Federal no deberán producir más del 8% de ganancia anual del valor catastral de los predios y se considerará acción a los arrendatarios y a los arrendadores para que respectivamente demanden ante la autoridad judicial la revaluación pericial del inmueble arrendado; en la inteligencia de que el tercer perito para caso de discordie será siempre una institución fiduciaria.

Se propone el 8% como tasa, en razón de que las cédulas hipotecarias ganan ese interés neto con igual garantía, y porque no se concibe que la propiedad urbana llegue a reeditar como máximo una cantidad menor.

2.- El lugar de ubicación de las negociaciones mercantiles es vital para éstas, de aquí que habrá de autorizarse la cesión o traspaso de los derechos del arrendatario, siempre dentro del término de vigencia de cada contrato, sin permiso del arrendador con la sola posibilidad de aumentar el 10% en las rentas estipuladas.

Las consecuencias benéficas de la nueva legislación serán evidentes, comprendería a todos los inmuebles y no por el sólo-

hecho de ser pequeña propiedad debería estar colocada en mejores condiciones que la gran propiedad y no como desgraciadamente ocurre ahora.

Se iniciarían estas mejoras con bases serias y definitivas dando a conocer la formación de un verdadero catastro en el Distrito Federal; cuya utilidad es manifiesta. La propiedad estaría catastrada sobre la base de su verdadero valor y la tributación aumentaría en forma insospechada sin aumentar las tasas.

La inversión se encauzaría para satisfacer las necesidades de la habitación popular, con la construcción de casas baratas y no de lujo como ahora sucede. Se repararían los inmuebles y la economía en el consumo de agua al evitarse las fugas sería también considerable y por último se pondría término a los abusos y fraudes que hoy son la regla ordinaria en materia de arrendamiento.

En conclusión diríamos que se debe derogar paulatinamente el Decreto de 1948 de congelación de rentas para eliminar:

1.- A los inquilinos comerciantes que atados a esta ley piden hasta ciento de miles de pesos para desocupar un local que impide la construcción de un nuevo edificio en terrenos de alto valor.

2.- El aprovechamiento de inquilinos particulares que teniendo ingresos por miles de pesos mensualmente conservan un departamento en su poder con la renta congelada.

3.- La injusticia de que en un mismo edificio unos inquilinos paguen rentas altas y otros inquilinos hasta diez veces - menos gozando estos últimos de impunidad y provocando serios - conflictos.

4.- La inseguridad para el verdadero inversionista que - con garantías si puede construir viviendas y departamentos con - renta razonable.

5.- Eliminar millares de viviendas ruinosas que ponen en - peligro la vida de sus moradores debido a la falta de instala - ciones indispensables y necesarias para tener la higiene en una - casa habitación.

También debemos señalar que el Gobierno debe establecer - el mínimo y máximo de rentas en los edificios y casas de depar - tamentos o viviendas, estimándose las diferencias correspondien - tes por la superficie que ocupe cada inquilino en igualdad de - cupo y servicios en los departamentos, debe haber igualdad de - rentas.

En los casos en que se haga necesaria una elevación de - rentas en un edificio o casa de viviendas, puede hacerse previo - estudio y acuerdo entre representantes de los inquilinos del - edificio, del Propietario y un Representante del Gobierno como - árbitro y conciliador de las partes.

Los propietarios de edificios de rentas congeladas que es - ten en peligro de derrumbarse están obligados a realizar las - reparaciones pertinentes pues en caso contrario el gobierno de - clarará dichos edificios como de utilidad pública, se pondrán a - remate con la única obligación del comprador de realizar las re - paraciones pertinentes y respetando el derecho de los inquilinos.

B).- COMENTARIOS AL DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

La gran necesidad de casas habitación que demandan los habitantes de la Ciudad de México, que día con día se incrementa más, a obligado a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones que disminuyan este problema.

Se han realizado hasta la fecha avances muy importantes por una parte el sector público y el sector social han incrementado la producción de viviendas de interés social y habitaciones populares, por otra parte el Poder Legislativo y autoridades administrativas han tratado de crear un marco legal y reglamentario adecuado que permita la utilización máxima de los recursos materiales en esta área y evita en lo más posible los conflictos sociales que este problema lleva aparejado.

Significativos y muy relevantes en esta materia son los programas llevados a cabo a partir del fuerte sismo que sacudió a la Ciudad de México en septiembre de 1985.

Un Programa importante para brindar casa-habitación a zonas populares es el que instrumentó el Presidente de la República Miguel de la Madrid Hurtado el cual lo incorporó en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1984-1989- el cual llamó Programa Emergente de Renovación Habitacional donde los Notarios Públicos de la capital intervinieron en la titulación de aproximadamente cincuenta mil viviendas, casa propia y autoconstrucción de la vivienda.

Por otra parte existen los ordenamientos legales como la especulación bursátil, las altas tasas de interés y la Ley de Hacienda del Distrito Federal, en los capítulos del impues -

to predial y la ley del Impuesto sobre la renta que hacen desistir a los particulares a invertir en la construcción de edificaciones destinadas a ser arrendadas para habitación a tal extremo que en los últimos diez años no se han otorgado una sola licencia para construir edificios con esas finalidades.

Además los inmuebles actualmente dados en arrendamiento - tienden a cambiar su régimen jurídico de propiedad normal al de propiedad en condominio para venderse, en sus diferentes locales a diversas personas ya que los propietarios no desean ser arrendadores por las graves obligaciones que le impone la Ley Civil - y sus responsabilidades fiscales. Estas situaciones agravan - el problema de falta de habitaciones en la gran urbe.

Aquí podemos observar que los propietarios ya no desean - ser arrendadores porque ellos desean obtener rápidamente lo invertido en la construcción y su utilidad al venderlas a diversas personas en cambio si el propietario se volviera arrendador no obtendría rápidamente su inversión y es más tendría que estar al pendiente del inmueble e inquilinos y esto acarrearía muchos problemas al arrendador como arrendatario trayendo como consecuencia la falta de casas-habitación en la Ciudad de México.

Podemos encontrar que siempre han existido problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios ya que siempre a sido una relación muy difícil.

El arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no realizar las reparaciones pertinentes al inmueble, en tanto que el arrendatario pretende a bajo precio una vivienda limpia y permanente.

El Decreto del H. Congreso de la Unión expedido el 28 de diciembre de 1984 y publicado en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1985, es un intento de solucionar algunos de los problemas que se originan por la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación.

Este intento por solucionar los problemas de habitación en el Distrito Federal resultó fallido por las siguientes causas:

La iniciativa del Decreto que se denomina "Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionados con inmuebles en Arrendamiento" el cual el público en general bautizó con el nombre de Ley Inquilinaria, ésta se discutió y aprobó en el Congreso en forma apresurada y descuidada, ya que los autores de dicho decreto cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática, que los conceptos legales y su trascendencia jurídica y social. La prueba de ello es que pidieron el asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias en vez de peritos en la materia y por eso el decreto falló.

Es real el desatino jurídico y un desacierto social porque si ya antes del Decreto los particulares no invertían en la construcción de edificios de vivienda para arrendar, ahora menos y si antes ya eran muchos los juicios planteados en estas materias, ahora se han incrementado.

Los problemas fundamentales entre arrendadores y arrendatarios de casa habitación son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad

de reparaciones y precisamente en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y sólo en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que resultaran totalmente desafortunados.

Ahora bien antes de la reforma al Código Civil del Distrito Federal en su capítulo IV era muy breve y no contenían aspectos importantes que se incluyeron posteriormente con la reforma del 7 de febrero de 1985.

A través de la Reforma al Código Civil del Distrito Federal se trató de dar una solución a los problemas que se presentaban al arrendar una casa-habitación.

Como ya hemos dicho en párrafos anteriores este decreto fue elaborado con el asesoramiento de inquilinos proletarios - esto originó que el Capítulo IV se convirtiera en una defensa para el inquilino, es decir en una protección que tiene el inquilino en contra del arrendador, y decimos esto por lo siguiente-

Establece como duración mínima de todo contrato de arrendamiento un año forzoso y podrá prorrogarse hasta por dos años - siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de renta.

Otra protección que tiene el arrendatario es el aumento de renta en el cual no se podrá aumentar más del 85% del incremento porcentual al salario mínimo vigente.

También los arrendatarios gozarán del derecho del tanto, antes de la reforma los arrendatarios no gozaban de este privilegio.

En conclusión diríamos que el desatino o fallo que tiene el Capítulo IV del Código Civil es que al volverse protectorista del arrendatario estos llegan a cometer abusos y en vez -

de que en los tribunales se les aligerara la carga fue al contrario se acumularon más asuntos volviéndose estos más lentos en su resolución.

C).- CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL DECRETO DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1987.

Tomando como referencia los resultados positivos en la aplicación del Programa Emergente de Removación Habitacional Popular del Distrito Federal aprobado por el Decreto Presidencial publicado el 14 de octubre de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, así como los que han llevado a cabo el fideicomiso Programa Emergente fase II debe promover la instrumentación de programas similares que ayuden al fomento de las acciones de vivienda ante los programas similares que ayuden al fomento de las acciones de vivienda ante problemas específicos localizados como sin lugar a dudas lo constituyen las vecindades sujetas a los Decretos del H. Congreso de la Unión publicados el 8 de mayo de 1946, 31 de diciembre de 1947 y 30 de diciembre de 1948.

Podemos observar que las consideraciones anteriores han presentado las bases para la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición de una vivienda que tenga por objetivo primordial mantener el arraigo de los moradores que actualmente ocupan las vecindades que tienen renta congelada, así como aquellos que se encuentran en notorias condiciones de deterioro de manera de que vuelvan a concurrir en la acción autoridades y organizaciones de profesionales, que en las tareas de reconstrucción por los efectos de los sismos de septiembre de 1985

acreditaron que es en la participación conjunta donde radica la vialidad real de cualquier solución.

Ahora bien el Decreto del 16 de noviembre de 1987 a través de todos los organismos inmiscuidos en el Decreto tiene a su cargo la promoción y realización de programas de viviendas destinados a satisfacer las necesidades de la población de la Ciudad de México de ingresos mínimos.

Dicho Decreto encierra como consecuencia jurídica la terminación paulatina de la renta congelada ya que permite que los ocupantes de estas viviendas las puedan adquirir mediante el programa de financiamiento que también les ayudará a pagar la escrituración y los demás gastos relativos por esos conceptos.

Pero en este decreto encontramos algunos puntos que en el mismo no fue tratado como lo es el siguiente:

Si bien es cierto que a través de los Programas existentes podrán los inquilinos tener una vivienda económica, debemos pensar que en las nuevas construcciones son muy reducidas y son pocas las viviendas, entonces esto va a traer como consecuencia de que todos no gozarán de este beneficio ya que en el Distrito Federal está saturado y a estos los tendrán que reubicar en las orillas del Distrito Federal produciendo así daños económicos.

En conclusión podemos decir que si los inquilinos piden apoyo a los programas existentes podemos observar que dicho programa los financiará, pero como para construir el número de viviendas existentes ya que esto volvería a producir que los inmuebles se descuidaran.

Lo que se trata de evitar entonces es que en el lugar - de la antigua construcción se edificará un nuevo edificio pero para un número determinado y los que no alcanzaran un local para habitar deberán reubicarlos en las afueras del Distrito Federal produciendo daños en la economía de estas personas debido al desplazamiento a sus trabajos.

Ahora bien por medio de los programas de adquisición de inmuebles los ocupantes saldrán beneficiados ya que con esto se terminará con el intermediarismo, pues al adquirirlos estos se constituirán en Régimen de Propiedad en Condominio con la variante que va hacer de carácter vecinal.

Por medio del Régimen de Propiedad en condominio se abate en forma rotunda la renta congelada y a su vez las construcciones ruinosas; mediante este régimen el ocupante podrá hacer suya su vivienda como consecuencia tendrá una vivienda decorosa pero con el único inconveniente de que el inmueble será suyo únicamente por 99 años y esto traerá como consecuencia que al término de estos años que sucederá, se le venderá a otra persona o tendrá derecho los familiares del primer ocupante.

En conclusión diríamos que a través del Decreto del 18 de noviembre de 1987 va a tratarse de eliminar en corto tiempo las casas que tengan renta congelada y a su vez permitirles a sus ocupantes ser dueños de nuevas construcciones por medio de los financiamientos que otorge el Programa de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, a su vez estos inmuebles se convertirán en Condominios produciendo desde luego una nueva -

desventaja ya que tendrán la propiedad por 99 años y después de-
terminar el plazo produciría nuevos problemas, como sería quien-
va hacer el propietario del inmueble. Aquí podemos observar que
existe una laguna jurídica muy grande que debería ser resuelta -
por la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal -
misma que omite dicha solución.

D).- APLICACION DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CON -
DOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto del 18 de noviem-
bre de 1987 en su artículo tercero establece lo siguiente:

En los inmuebles se constituirá el Régimen de Propiedad -
en Condominio, en los términos de la legislación común.

Podemos observar que se aplica esta ley para evadir a los
intermediarios, especuladores, etc y a su vez sea una relación -
directa entre ambas partes es decir los inquilinos con las auto-
ridades responsables.

Antes de que se aplicara la ley mencionada se dió a cono-
cer con anterioridad una circular en la cual se ponía en conoci-
miento el instructivo para la constitución del Régimen de Pro-
piedad en Condominio de inmuebles arrendados para habitación y -
sus anexos comerciales.

Por Decreto del H. Congreso de la Unión publicado en el -
Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, -
se reformaron y adicionaron diversas disposiciones relacionadas-
con inmuebles en arrendamiento.

El artículo décimo primero (posteriormente reformado) del Decreto mencionado con anterioridad, autorizó la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles en esa época arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbana y de salubridad, a que se refiere el artículo 4º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Al fin de unificar el criterio de interpretación del citado precepto en el ámbito de competencia del Departamento del Distrito Federal el suscrito, emitió las circulares I (0) 85 y I (II) 85, mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 9 de mayo y 3 de julio de 1985, así como en la Gaceta Oficial del propio Departamento los días 15 de mayo y 15 de julio del mismo año.

El presente reglamento tiene las siguientes generalidades

1.- El presente instructivo es de observancia general por parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal en la interpretación administrativa y aplicación del artículo décimo primero (reformado) del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en Arrendamiento.

Esta reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero del año en curso.

2.- Ambito de Aplicación.

El presente instructivo contiene el procedimiento adminis-

El artículo décimo primero (posteriormente reformado) del Decreto mencionado con anterioridad, autorizó la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles en esa época arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones e permisos de construcción urbana y de salubridad, a que se refiere el artículo 4º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Al fin de unificar el criterio de interpretación del citado precepto en el ámbito de competencia del Departamento del Distrito Federal el suscrito, emitió las circulares I (9) 85 y I (II) 85, mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 9 de mayo y 3 de julio de 1985, así como en la Gaceta Oficial del propio Departamento los días 15 de mayo y 15 de julio del mismo año.

El presente reglamento tiene las siguientes generalidades

1.- El presente instructivo es de observancia general por parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal en la interpretación administrativa y aplicación del artículo décimo primero (reformado) del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en Arrendamiento.

Esta reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero del año en curso.

2.- Ambito de Aplicación.

El presente instructivo contiene el procedimiento adminis-

trativo para la recepción, análisis y resolución de solicitudes para construir el régimen de propiedad en condominio de inmuebles que estén actualmente arrendados preponderantemente para vivienda y los anexos comerciales que en ellos se encuentren cuando se satisfagan los siguientes supuestos:

a).- que dicho inmueble haya estado arrendado preferentemente para habitación, por lo menos durante los cuatro años anteriores a la fecha de entrada en vigor de la reforma, el artículo décimo primero del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en Arrendamiento.

Se considerará que el inmueble cuyo cambio de régimen se pretende que ha estado arrendado preponderantemente para habitación cuando el 80% de las construcciones erigidas en el predio hubiere tenido dicha finalidad durante el tiempo de arrendamiento que en ese mismo inciso indica.

b).- que la totalidad de propietarios y más del 50% de los inquilinos manifiesten su conformidad respecto al cambio a régimen en condominio.

c).- que el inmueble admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

d).- que las construcciones erigidas en el inmueble reúnan técnicamente condiciones de seguridad y estabilidad a juicio del propio Departamento.

3.- Procedimiento Administrativo.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3º de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles -

para el Distrito Federal y en el artículo 45 fracción III del - Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, corresponderá a las Delegaciones del propio Departamento, conocer y - resolver en relación con las solicitudes de cambio a Régimen - de Propiedad en Condominio a que se refiere el presente instruccivo, conforme al procedimiento que se señala a continuación:

1.- Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, recibirán las solicitudes de los interesados inclusive - hasta el día 30 de noviembre de 1988, fecha en que terminó el - plazo para hacer uso del beneficio, a que se refiere el Decreto origen del presente instructivo.

2.- Los escritos de solicitud que presenten los interesados a las Delegaciones deben contener cuando menos los datos siguientes:

a).- Nombre del propietario o propietarios del inmueble.
b).- Domicilio para oír notificaciones.
c).- Ubicación del inmueble cuyo cambio de régimen de - propiedad se solicita.

d).- Número de departamentos que integran el inmueble - y de los que estén arrendados, con los nombres de los inquilinos actuales.

e).- Firmas del propietario o propietarios del inmueble - así como las de los inquilinos que estén conformes con el cambio de régimen de propiedad del inmueble.

3.- Anexos al escrito de solicitud, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación:

a).- Testimonio de las escrituras que acrediten la propiedad del inmueble, adjuntando copia simple para cotejarla y devolver dicho testimonio al interesado.

b).- Testimonio de la escritura que contenga el poder que acredite la facultad del promovente para realizar actos de administración y de dominio, en representación del propietario o propietarios del inmueble, cuando no sean éstos quienes personalmente soliciten el cambio de régimen de propiedad.

c).- Un ejemplar de los contratos de arrendamiento, que sirvan para acreditar que el inmueble ha estado arrendado preferentemente para habitación los últimos cuatro años anteriores al 14 de enero de 1988 o en su defecto, copia de los recibos de renta expedidos.

d).- Original y dos copias de las boletas de impuesto predial y de derechos por servicios de agua.

e).- Plano arquitectónico de preferencia autorizado firmado por el propietario o propietarios.

4.- Recibida la solicitud por la Delegación del Departamento del Distrito Federal que corresponda a la ubicación del inmueble se procederá a verificar que el escrito del interesado contenga los datos mínimos y se acompañen los anexos a que se refieren los puntos 2 y 3 del presente instructivo.

5.- Para determinar desde los puntos de vista técnico y jurídico que el inmueble admite cómoda división, la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal deberá inspeccionarlo y cerciorarse que conforme al plano arquitectó -

nico exhibido por los interesados, es posible identificar y diferenciar las áreas donde podrá adquirirse propiedad exclusiva y las susceptibles de uso común mediante copropiedad.

Dicha inspección y plano arquitectónico también servirán para que con fundamento en las disposiciones en materia de construcciones se determine si el inmueble es técnicamente seguro.

Con base en la misma inspección, la Delegación que corresponda comprobará que el inmueble cuyo cambio de régimen se pretende, ha sido arrendado preponderantemente para vivienda.

6.- Las resoluciones respecto del cambio de régimen de propiedad del inmueble, se comunicarán a la Tesorería y a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica del Departamento del Distrito Federal, para los efectos a que hubiere lugar, como resultado de la constitución del Régimen de Propiedad en condominio.

7.- Las solicitudes de constitución de condominio deberán resolverse por las Delegaciones en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción.

8.- Las resoluciones respecto a las solicitudes de cambio de régimen a condominio serán firmadas por los Delegados y notificadas personalmente o por correo certificado a los interesados.

En resoluciones en que proceda la autorización, se deberá indicar que no se prejuzga sobre antecedente alguno de construcción y devolverá los planos sellados al interesado sin que-

dicha autorización limite las facultades de la autoridad para -
cobrar las contribuciones que adeuden por actos diferentes a -
los que se refiere este instructivo.

4.- Aspectos fiscales.

En virtud de que al autorizar la constitución del régi -
men de propiedad en condominio sobre inmuebles arrendados en -
su mayor parte para habitación, el Congreso de la Unión exentó -
del cumplimiento de los requisitos que normalmente deben satis -
facer las construcciones urbanas, como es el caso de contar -
con espacios para estacionamiento, los cambios de régimen de -
propiedad a que se refiere el presente instructivo no quedan -
comprendidos dentro de la obligación de pagar el impuesto sus -
tantivo de estacionamiento a que se refiere el artículo 45-C -
de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

Como ya hemos manifestado en párrafos anteriores por me -
dio del Decreto del 16 de noviembre de 1987 en su artículo 3º -
establece que en los inmuebles se constituirán en el Régimen -
de Propiedad en Condominio pero con la variante que será de -
carácter vecinal.

Este régimen está estipulado en el Capítulo VII de la -
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles -
para el Distrito Federal y establece lo siguiente:

Art.46.- El régimen de propiedad en condominio de carác -
ter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las -
disposiciones de esta ley, las que contenga la declaratoria de -
las autoridades competentes que lo autoricen, las de las escri -
turas en que hubiere establecido dicho régimen y las demás dis -

posiciones jurídicas aplicables en la que no se oponga a lo establecido en el presente capítulo.

Art.47.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse;

1.- En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda.

2.- En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las cantidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal.

3.- En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos cuya adquisición o enajenación interwengan las dependencias y entidades mencionadas.

4.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben.

5.- En los inmuebles dedicados a viviendas que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, el régimen a que se refiere este capítulo.

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexas.

Art.48.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal deberá ser autorizado por el Departamento del Dis -

trito Federal el cual en la declaratoria prevista por el artículo 3º de esta ley, señalará las características del proyecto que apruebe los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar sujeto.

Art.49.- La formalización de los actos y contratos en las que hagan constar la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal y las operaciones traslativas de dominio a que se refiera el artículo 47, tendrá el tratamiento que determine el Departamento del Distrito Federal.

Art. 50.- Para la administración y vigilancia de ésta, en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 3º de esta ley, dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto.

Art.51.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 3º de esta ley para la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, no serán constituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

En conclusión diríamos que se va a aplicar el régimen de condominio de carácter vecinal porque quedan comprendidos todos los inmuebles que están incluidos en el programa Emergente de Renovación Habitacional popular del Distrito Federal que señala el Decreto del 16 de noviembre de 1987.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Cuando el Decreto-Ley de 1948 fue llevado a cabo tuvo un resultado magnífico ya que impidió el alza de las rentas, pero poco a poco se a vuelto obsoleto porque el dinero que pagan los arrendatarios por sus rentas son cantidades fuera de la realidad que vivimos.

SEGUNDA.- Desde mi punto de vista el Decreto de 1948 es una ley privativa ya que solamente benefició a un número determinado de arrendatarios al congelarse las rentas.

TERCERA.- Se debe elaborar un nuevo decreto el cual tenga como finalidad derogar el Decreto de 1948 y así terminar con las rentas congeladas que provocan un verdadero obstáculo para tener una vivienda digna y decorosa.

CUARTA.- La desaparición de la renta congelada deberá ser gradual otorgandoles un plazo para no dañar los intereses económicos de las personas que no cuentan con recursos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda digna.

QUINTA.- Para desaparecer la renta congelada primero se tendrá que descongelar todos los locales comerciales que no tengan un fin social sino lucrativo.

Segundo, descongelar todos los locales que paguen hasta \$300.00 pesos y por último terminar con las rentas menores de \$300.00 pesos.

SEXTA.- Al terminar con la renta congelada se les deberá otorgar un nuevo contrato de arrendamiento con todas las características que señala el Código Civil imponiendo una renta de

acuerdo a las condiciones del local que habitan.

SEPTIMA.- Al otorgar un nuevo contrato de arrendamiento se abatiria por completo las rentas congeladas y asi ambas partes saldrían beneficiadas, por una parte el arrendador al recibir un nuevo pago de renta se vería obligado a mejorar las condiciones del inmueble y así los arrendatarios saldrían beneficiados.

OCTAVA.- Se debe dar mayor impulso a la iniciativa privada para que construya viviendas populares y así terminar con las viviendas ruinosas que ponen en peligro la vida de sus ocupantes.

NOVENA.- Se debe impulsar los programas de vivienda para que en un futuro terminen con la renta congelada que a producido un rezago habitacional en México.

BIBLIOGRAFIA

Libros consultados.

BOURLANGER RIPERT. - Derecho Civil.

Editorial La Ley Buenos Aires Argentina.

FLORIS MARGADANT GUILLEMO. - El Derecho Privado Romano.

Editorial Esfinge S.A. México, D.F. 1985.

GARCIA LOPEZ AGUSTIN. - Contratos Civiles (apuntes).

México, D.F.

GUERRA AGUILERA JOSE CARLOS. - Legislación sobre arrendamiento y jurisprudencia.

Editorial PAC, S.A. de C.V.

LALINDE ABALDIA JESUS. - Derecho Histórico Español.

Editorial Ariel Barcelona España.

LASSO GAITE JUAN FRANCISCO. - Cronica de la codificación-Española.

Editorial Ministerio de Justicia Barcelona España 1980.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO. - Cuarto curso de Derecho Civil Contratos. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México, D.F. 1987.

MUÑOZ LUIS. - Derecho Civil Mexicano.

Ediciones Modelo México, D.F. 1971.

PINA RAFAEL DE. - Derecho Civil Mexicano.

Vol. III Editorial Porrúa México, D.F. 1987.

PUIG BRUTAU JOSE. - Fundamentos de Derecho Civil.

Tomo III Vol II Editorial Bosch Barcelona España.

PLANIOL MARCEL. - Tratado elemental de Derecho Civil.

Tomo IV Editorial Cardenas Editores.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. - Compendio de Derecho Civil.

Tomo IV Editorial Porrúa México, D.F. 1981

SANCHEZ MEDAL RAMON. - Teoría General de los contratos civiles. Editorial Porrúa S.A. México, D.F. 1988.

PINA RAFAEL DE.- Diccionario de Derecho.
Editorial Porrúa México, D.F.

Diccionario Jurídico Mexicano.- Tomos I,II,III, Editor-
ial Porrúa México, D.F.

CASTRO ESTRADA JOSE.- Revista "FORO DE MEXICO"
Nº59 1º de febrero de 1959 México, D.F.

CORTES FIGUEROA CARLOS.- Revista de Derecho y Ciencias
Sociales "JUS" tomo XXII Nº126 Enero de 1949 México,D.F.

GONZALEZ GUTIERREZ MARIANO.- Anales de Jurisprudencia
Año VIII Tomo XXIX Nº2 30 de abril de 1940

LOY GRACIAN J. ANTONIO.- Revista Nuevas generaciones de
Abogados Año 4 Nº40 Agosto de 1950 México, D.F.

MALDONADO S. SEBASTIÁN.- Revista "La Justicia"
Tomo XX Nº 362 Junio de 1960 México, D.F.

OCADIZ ROBERTO.- Revista "EL FORO" Nº104 1º de noviem -
bre de 1961 México, D.F.

PEREZ ORONoz JOSE.- Las rentas congeladas finanzas y con
tabilidad Vol. XXVI Nº 8 agosto de 1959 México, D.F.

PONCE LAGOS ANTONIO.- Revista "EL FORO" organo de la -
barra Mexicana de Abogados Tomo V Nº2 junio de 1948
México, D.F.

LEGISLACIONES CONSULTADAS.

CODIGO CIVIL DE 1870 para el Distrito Federal y Territo-
rio de la Baja California.

CODIGO CIVIL.- Para el Distrito Federal
Editorial Porrúa México, D.F. 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Porrúa México, D.F. 1991

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Editorial Porrúa 1991.

JURISPRUDENCIAS.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- Tesis rela -
cionadas, Apéndice 1988, 2da parte, salas, Vol I P.F 425y
426.

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION.- Tesis relacionadas, Apéndice 1938 2da parte, salas, Vol I P.p. 441, tesis 244

ARRENDAMIENTO RECONDUCCION TACITA.- Informe 1989, 3ra parte, 4to tribunal Colegiado en Materia Civil Primer-circuito Ejecutoria 13 P.p. 298, 299.