

301809

42
24



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

**CAMPUS SAN RAFAEL
"ALMA MATER"**

ESCUELA DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**Análisis Jurídico-Social del Contrato de
Arrendamiento para Casa-Habitación**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
EDEMIR VAZQUEZ DIAZ

Primer Revisor

Segundo Revisor

Lic. Jesús Mora Lardizabal

Lic. Guillermo Cortés y Garnica

México, D. F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

ANALISIS JURIDICO-SOCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION.

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a). En el Derecho Romano.
- b). En el Derecho Francés.
- c). En el Derecho Español.
- d). En el Derecho Mexicano.

CAPITULO SEGUNDO.

PRINCIPALES CONCEPTOS DEL ARRENDAMIENTO.

- a). Definiciones Varias.
- b). Su clasificación en el Derecho Mexicano.
- c). Naturaleza Jurídica.
- d). Derechos y Obligaciones del Arrendador.
- e). Derechos y Obligaciones del Arrendatario.
- f). Modos de terminación del arrendamiento.

CAPITULO TERCERO.

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a). Los elementos esenciales y de validez.
- b). Elementos Personales.
- c). Elementos Reales y Formales.
- d). Principales efectos del contrato de arrendamiento.

CAPITULO CUARTO.

LA FALTA DE VIVIENDA COMO PROBLEMA ECONOMICO-SOCIAL.

- a). El Derecho a la vivienda.
- b). El problema de la inflación.
- c). El arrendamiento como solución al problema de vivienda.
- d). Relación entre la inflación y el arrendamiento.
- e). La problemática derivada del contrato de arrendamiento.

CAPITULO QUINTO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU REALIDAD ACTUAL.

- a). El arrendamiento: Un conflicto permanente.
- b). Derecho real.
- c). El Derecho real en el Código Civil: la potestad del hombre frente a las cosas.
- d). Datos Estadísticos.

CAPITULO SEXTO.

EL PROBLEMA SOCIAL DE LA FALTA DE VIVIENDA Y EL ARRENDAMIENTO COMO UNA DE SUS POSIBLES SOLUCIONES.

- a). Analisis de tipo social de la falta de vivienda.
- b). El contrato de arrendamiento y el espacio económico.
- c). Efectos sociales de la privatización de la renta.
- d). La socialización de la renta.
- e). La carga de trabajo en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA.

**A la memoria de mi Madre,
cuyo recuerdo guardo intacto
dentro de mi corazón.**

**A mi Padre, quien a través
de sus consejos ha guiado
mi vida.**

**A mi Esposa, fiel compañera de mi vida, que
me motivó a comenzar y terminar esta tesis.**

Al Lic. Edel Vázquez Díaz.
por el cariño, la ayuda y los consejos
que me brindaste, y que me alentaron
a alcanzar esta gran meta, hoy sólo
quiero decirte gracias hermano.

Al Lic. Oscar Díaz de la Cruz.
quien me tendió la mano en los
momentos que más lo necesitaba
y a quien le debo todos los
conocimientos profesionales de
la carrera.

**Con especial agradecimiento
para el Lic. Jesus Mora,
Director de esta Tesis.**

**Al Lic. Guillermo Cortés y Garnica,
quien con su sabio consejo ha logrado
hacer varias generaciones de abogados.**

**A mis amigos:
Miguel Angel, José Manuel,
Federico, Yolanda, Rabeca
y Fredy.**

**A mis primos:
Oscar, Albacelly, Laura
y Caleb.**

Con profundo cariño y agradecimiento a mis maestros, quienes con su conocimiento contribuyeron a la realización de mi carrera.

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a). En el Derecho Romano.
- b). En el Derecho Francés.
- c). En el Derecho Español.
- d). En el Derecho Mexicano.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

Dentro del Derecho Romano figuran diversos contratos sobresaliendo la locatio conductio rerum, en donde el locator se obliga a proporcionar a otra persona llamada conductor el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica y en dinero. Este contrato se perfecciona por consenso que recae sobre el objeto y precio, llamado merces, elementos esenciales del contrato. (1)

Este contrato de arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas-con excepción de las que fueran consumibles- y que se hallaran en el comercio, siendo su precio siempre en dinero. Este contrato de arrendamiento es uno de los contratos más antiguos de nuestro derecho constituyendo uno de los antecedentes más importantes que encontramos precisamente en el derecho romano. (2)

Dentro del Derecho Romano también existía el contrato denominado locatio conductio operarum que regula el arrendamiento de prestación de determinados servicios.

(1) Ventura Silva Sabino. Derecho Romano Edit. Porrúa, S.A.
Pág. 357.

(2) IDEM.

Existe igualmente el contrato denominado locatio conductio operis que se refiere al contrato de obra, diferenciándose éste de los anteriores, en virtud de que, el que paga el precio es denominado locator y el que realiza la obra es conductor.

La locatio conductio rerum es el antecedente más remoto del contrato de arrendamiento y consistía en que el arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa y a ponerla a su disposición para que pudiera usarla y disfrutarla según lo convenido en el contrato, no pudiendo modificarla o alterarla en su destino.

Las reparaciones de la cosa necesarias para su conservación estaban a cargo del locator quien responde además de los daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos que se causaran al arrendatario (conductor). También el locator debía reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya efectuado en la cosa arrendada, soportando la pérdida de la cosa por caso fortuito. (3)

En caso de pérdida parcial o total de la cosa arrendada quien la absorbía era el locator (periculum est locatoris). La acción para exigir el cumplimiento de las obligaciones del locator se denominaba actio conducti. (4)

(3) Margadant S. Guillermo F. Derecho Romano Pág. 413.

(4) IDEM

Por su parte el conductor está obligado a pagar la merced convenida periódicamente y en el plazo señalado en el contrato, cesando su obligación cuando por eventos graves se hacía imposible el uso de la cosa.

El conductor debía servirse de la cosa de acuerdo a lo pactado y cuidarla con esmero haciendo por su cuenta las reparaciones pequeñas, restituyendo la cosa al locator al término del contrato y sólo respondía de todo el deterioro que sufría la cosa por culpa o dolo.

El conductor podía sub-arrendar la cosa siempre y cuando no se hubiese pactado lo contrario. Para exigir el cumplimiento de las obligaciones al conductor, el locator tenía la *actio locati*.

Cuando el contrato de arrendamiento o *locatio conductio rerum* se refería a contrato de arrendamiento de finca urbana se llamaba *inquilinus*; al de predio rural se denominaba *colonus*. (5)

Existía también el contrato de *aparcería*, por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona denominada *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, a cambio de cierto porcentaje del producto que tuvieran en ese terreno.

Dentro del Derecho Romano la *locatio rerum* podía terminar

(5) Ventura Silva Sabino. Derecho Romano Edit. Porrúa Pág.358.

por los siguientes motivos: (6)

a). Fin del plazo fijado. Sin embargo existía la llamada relocalio tácita o tácita reconducción.

b). El mutuo consentimiento o voluntad de las partes.

c). Falta de pago de las rentas durante dos años. Esto daba lugar a la rescisión del contrato.

d). Pérdida de la cosa arrendada.

e). Deterioro o abuso de la cosa.

f). Por necesitarlo el locator para vivir o hacer reparaciones indispensables.

Este contrato no se extingue por la muerte de las partes, pues las obligaciones se transfieren a los herederos de aquellas denominados causahabientes.

Tampoco la venta de la cosa extinguió el contrato porque, el nuevo titular debía respetar los derechos adquiridos del inquilino ya que éste no gozaba de un derecho real sobre la cosa, sino tenía un derecho derivado y personal, no real.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS

Dentro del Derecho Francés se distinguen dos clases de contrato de arrendamiento, inspirándose el legislador en Pothier: El de cosas y el de obras. Es muy notable la

(6) Ventura Silva Sabino. Derecho Romano Edit. Porrúa Pág. 356

influencia del derecho francés en el derecho mexicano. (7)

El artículo 1709 del Código francés define al contrato de arrendamiento de cosas como "Un contrato por el cual uno de las partes se obliga a dejar disfrutar a otra una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle.

Una de las partes se denomina arrendador, quien proporciona la cosa, para que la disfrute por cierto tiempo la otra que se denomina arrendatario, por la que debe de pagar un precio que recibe el nombre de alquiler (loyer) o renta (fermage).

Siempre dentro del contrato de arrendamiento se celebra por tiempo limitado justificándose en el Derecho antiguo la prohibición de los arrendamientos perpetuos en virtud de que se convertían en Derechos reales, pero en su origen el antiguo Derecho Francés no caracterizaba como lo hace nuestro actual Código el requisito de temporalidad, ya que era válido celebrar contratos de arrendamiento por doscientos o trescientos años que en la práctica significaban como

(7) Planiol, Marcelo Ripert Jorge, Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 477 y 478.

perfectos. Hasta el año de 1799 se expidió un decreto en Francia que limitaba el plazo máximo para la celebración de los contratos de arrendamiento a 99 años.

El problema de la temporalidad de arrendamiento lo sufrió también nuestro Código Civil de 1984, que en su artículo 2396 no fijaba los límites que el Código actual fija; sin embargo si bien es cierto que se fija un plazo máximo para la celebración de contrato de arrendamiento, solo se refiere a los de inmuebles, pero no distingue a los contratos de arrendamiento de muebles. Luego entonces podemos suponer que las partes tienen libertad para fijar el plazo de arrendamiento si se trata de muebles. El único requisito es que haya plazo cualquiera que sea. (8)

Planiol señala que las cosas que puedan ser objeto del contrato de arrendamiento deben existir en el comercio y que todas las cosas pueden darse en arrendamiento según el principio del artículo 1713 del código Francés, ya sean muebles o inmuebles, pero también se menciona que no son susceptibles de ser arrendado cuando su disfrute o su uso se encuentren fuera del comercio o cuando se consuman. (9)

(8) Planiol, Marcelo Ripert Jorge, Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 481

(9) IDEM Pág. 486

Dentro del Derecho Francés tiene suma importancia los contratos de arrendamiento de inmuebles que pueden ser urbanos o rústicos, designándose a los primeros con el nombre de "Bail a loyer" y a los segundos "Bail a Ferme".

Así mismo Planiol dice que el arrendatario en el arrendamiento de fincas rústicas se le denominaba colono (Fermier) y en el arrendamiento urbano se le llamaba inquilino (Locataire). (10)

Existieron dos leyes que permitían la revisión de los contratos de arrendamiento por medio del cual se podía obtener un aumento del precio, proponiendo el legislador poner fin a la situación penosa e injusta que se le habían impuesto al arrendador con la baja del valor de la moneda; en cuanto a los arrendamientos urbanos fue la Ley del 6 de Junio de 1925 y en los arrendamientos rústicos la Ley fue de 9 de Junio de 1927. (11).

(10) Planiol, Marcelo Ripert Jorge. Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 489-490

(11) IDEM Pág. 569-565.

La legislación francesa establece como obligación fundamental del arrendador, una obligación de hacer, esto es, que el arrendador debe hacer gozar al arrendatario de la cosa. Dentro del Derecho Mexicano no se considera obligación de hacer, sino la obligación fundamental del arrendador es de dar. Precisión que debe hacerse porque las reglas de ejecución de las obligaciones de dar son distintas a las de hacer. También son obligaciones del arrendador dentro de la legislación francesa las siguientes:

- a). Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b). Conservar la cosa en estado de servicio para el uso a que fue destinado su arriendo.
- c). El disfrute pacífico del arrendatario de la cosa objeto del arrendamiento por el tiempo que dure el mismo. De ésta se derivan obligaciones secundarias como: 1). La de entregar la cosa en buen estado. 2). La abstención de todo acto que perturbe el disfrute del arrendatario. 3). Garantizar al arrendatario de los vicios ocultos de la cosa arrendada.

Aun cuando el Código Francés señalaba todas las obligaciones del arrendador, las partes voluntariamente podían modificarlas conforme a las cláusulas del mismo contrato, con la única condición de que no se violaran las condiciones esenciales del contrato de arrendamiento.

Las obligaciones del arrendatario en el código Francés se desprendían del artículo 1728 del Código civil:

1). Usar la cosa de acuerdo al destino convenido.

2). Pagar el precio de la cosa arrendada en el término convenido. De estas se derivan obligaciones secundarias sobresaliendo la de devolver la cosa arrendada al término del contrato de arrendamiento. (12)

Las causas por las cuales se terminaba el contrato de arrendamiento son:

1.- Por consentimiento de las partes.

2.- Por la expiración del término fijado de acuerdo al artículo 1717.

En cuanto a los contratos de arrendamiento celebrados verbalmente y que no tienen término fijo, las partes se reservaban su facultad para darlo por terminado cuando lo determinase, conforme al artículo 1737. (13)

También por incumplimiento de las obligaciones de algunas de las partes el contrato de arrendamiento se daba por terminado. Artículo 1741 del Código Francés. (14)

(12) Planiol, Marcelo Ripert Jorge. Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 588 y 589.

(13) IDEM Pág. 702 y 703.

(14) IDEM Pág. 780-785

El artículo 1720 del Código Francés también indicaba que el contrato se extinguía por la pérdida de la cosa arrendada, porque le fuera imposible al arrendador procurar el goce de la cosa al arrendatario y este no queda obligado a pagar el alquiler también se extinguía el contrato mencionado. Mención especial merece la causa de extinción del contrato cuando el inmueble arrendado era expropiado por causa de utilidad pública. (15)

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL.

Es de suma importancia estudiar los antecedentes del Derecho Español para comprender el Derecho Mexicano ya que mantiene una estrecha relación con el Derecho Romano en cuanto a la Locatio conductio y lo engloba en su Código Civil en el título VI del libro cuarto en el cual regula el arrendamiento de cosas, de obra y servicios.

En el arrendamiento de cosas lo define como el contrato en donde una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Artículo 1543 del Código Español. En el contrato de arrendamiento de obra o servicios una de las partes se obliga

(15) Flaniol, Marcelo Ripert Jorge. Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 810.

a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto. Artículo 1594 del Código Español.

En su capítulo II aparece referido a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, en materia de arrendamientos rústicos responden a una serie de criterios sociales y de una política agraria, en cuanto a lo urbano por el problema de la escasez de la vivienda de acuerdo a un aumento considerable de la población de las ciudades.

En España se han dictado varias disposiciones legales con el fin de proteger a los inquilinos y combatir al mismo tiempo la escasez de vivienda, una de ellas fue la del 21 de Junio de 1920 en la que se consideraban prorrogados obligatoriamente por voluntad del inquilino los contratos de fincas urbanas. Esta disposición alcanzo su vigor al 31 de Diciembre de 1931 pero fue objeto de sucesivas prorrogas, ampliaciones y aclaraciones.

Se promulgó con posterioridad la Ley de bases del 31 de Diciembre de 1946, pero nuevamente una ley de bases del 22 de Diciembre de 1955 reformó la legislación de arrendamiento urbano y se autorizó al gobierno para que se publicara la LEY DE ARRENDAMIENTO URBANO.

La Ley del 11 de Junio de 1964 en su disposición final segunda declare derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamiento urbano, con la excepción

de las contenidas en las leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas. (16)

Entre las características más destacadas de la regulación actual especial de los arrendamientos urbanos en España Enneccerus señala las siguientes:

a). La distinción del arrendamiento de fincas urbanas entre el de vivienda y el de locales comerciales, sin el perjuicio de que diversas normas sean igualmente aplicables a ambas.

b). El carácter irrenunciable de los beneficios que la Ley abrogó a los inquilinos de vivienda y a los subarrendatarios, sin embargo la Ley de 1955 permitió la renuncia de los beneficios otorgada por ella a los subarrendatarios de inquilinos, excepto al de prórroga dicha renuncia debía consistir en forma expresa y escrita.

c). La Ley de 1946 previó dos causas de excepciones a la prórroga, primero en el caso de que el arrendador necesitara la vivienda o el local comercial para él o para su ascendiente consanguíneo, y segundo: En el caso de proyectarse derribo de la finca para constituir otra con mayor número de viviendas.

(16) Planiol, Marcelo Ripert Jorge. Tratado Práctico de derecho civil francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo X. Los contratos civiles. Primera Parte. Editorial Cultura, S.A. Pág. 810

d). La diferencia entre los conceptos de "renta legal" y "cantidades asimiladas a la renta" a esta última se le consideraba como los aumentos por razón de diferencias en el costo de servicios. La renta legal es la que soporta la renta propiamente llamada así y las cantidades del costo de los servicios y está constituida la única renta y tal cantidad la tenía que pagar el arrendatario en lo sucesivo.

e). El control de los alquileres de acuerdo a la intervención legislativa.

La Ley de 1946 decretaba el congelamiento de rentas siendo reformada por la Ley de 1955 que instauró un sistema de relativa libertad de alquileres, y la reforma de Ley del 11 de Junio de 1964, afectó el anterior punto y el principio de libertad de estipulación de las rentas, para la vivienda y locales comerciales.

f). La subsistencia del contrato, aun cuando el titular (arrendador) ya no sea el dueño o cuando un tercero suceda al arrendador en sus obligaciones o derechos.

g). La reglamentación especial del subarriendo, así como el de cesión de vivienda y traspaso de locales comerciales.

h). La regulación de los derechos del tanteo y retracto, que consistían en las adquisiciones preferentes en favor del inquilino y en los casos de venta de pesos ó de fincas en que

existiera una vivienda o local comercial. (17)

Uno de los principales deberes del arrendador consistía en entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, también tiene el deber de entregar la cosa en estado adecuado para el uso al que se ha destinado. Eran a cargo del arrendador las reparaciones necesarias para el fin de conservar la vivienda o local comercial arrendado y se pueda dar el uso convenido.

También se obliga a mantener el goce pacífico al "arrendatario" por todo el plazo del arrendamiento convenido.

Por último el arrendador responde de que la cosa arrendada se encuentre en aptitud para el uso que se destina y en consecuencia a eliminar los vicios que existieran al tiempo de celebrarse el contrato (18)

(17) Ennecceros, Ludwing-Herrrich Lehmann. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones. Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer. Tomo II Primera Parte. Bosch casa editorial. Pág. 241, 242 y 243.

(18) IDEM Pág. 245, 246 y 247.

Respecto a los deberes del arrendatario éste se obligaba a usar la casa arrendada, así como también el de poner en conocimiento al arrendador, en el más breve plazo todas las reparaciones que sean necesarias ya que de lo contrario el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que ocasione su negligencia al no comunicárselo al arrendador. (19)

Otro de los deberes del arrendatario y se considera el más importante, es pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, la falta de pago en el precio convenido es causa de desahucio.

Por último el arrendatario debe de devolver la cosa arrendada al concluirse el arrendamiento, en buenas condiciones salvo el caso de haber perecido por el tiempo o por causa inevitable.

En cuanto a las causas de determinación del arrendamiento previstas por el Código Civil Español fueron afectadas por la legislación especial en materia de arrendamiento urbano rústico, ya que uno de sus objetivos primordiales fue el de la protección de los arrendatarios, ya que se contemplaba el de la prórroga legal del contrato de arrendamiento y el subarriendo de la cosa.

(19) Enneccerus, Ludwig-Herrrich Lehmann. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones. Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer. Tomo II. Primera Parte. Bosch casa editorial. Pág. 272, 273 y 274.

una de las causas de terminación del arrendamiento es el caso de pérdida de la cosa arrendada.

Por el término convenido por las partes y por que se dé la causa de que el arrendador no ejecute las reparaciones por las cuales el arrendatario le hizo saber oportunamente el inquilino o arrendatario perjudicado podrá optar entre dar por terminado el contrato o exigir que se ejecuten las reparaciones.

También se menciona otras causas por las que se pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento urbano a instancia del arrendador:

- a). Por falta de pago;
- b). Por haberse subarrendado la vivienda o el local comercial de modo distinto al autorizado.
- c). Cuando se causen daños dolosamente en la finca o cuando se lleven a cabo sin el consentimiento del arrendador obras que modifiquen la vivienda o local comercial.
- d). Cuando en la vivienda o local comercial tengan actividades que de un modo notorio resulten inmorales, peligrosas e incómodas.
- e). Por la expropiación forzosa del inmueble.

Es innegable la influencia del Derecho Español en nuestro Derecho Mexicano, ya que, después de la conquista e inclusive con posterioridad a la independencia, estuvieron en vigor diversos Códigos Españoles, principalmente en lo referente a

Los contratos, sobresaliendo El Código de las Siete Partidas de Alfonso X. (20)

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

La influencia del derecho romano en nuestra legislación es definitiva en la redacción del Código Civil de 1870, que fue reformado en 1884, percibiendo en este una influencia más poderosa del Código Napoleónico.

Se podría decir que la Escuela del Derecho Francés fue la fuente inagotable de nuestro Derecho Mexicano, primordialmente la Escuela de la Exégesis, bastando recordar a sus más importantes representantes: Duranton, Demolombe, Troplong, Marcadé, Aubry y Rau, Laurent, Baudry, Lacantinerie. (21)

Todos los autores antes mencionados tuvieron una basta influencia en los autores mexicanos, llegando incluso al extremo de considerar a la Escuela de la Exégesis como fuente natural de nuestro Derecho.

(20) Enneccerus, Ludwing-Herrich Lehmann. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones. Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alger. Tomo II Primera Parte. Bosch casa editorial. Pág. 241, 242 y 243.

(21) Pablo Macedo. Evolución del Derecho Civil. Editorial Jus Pág. 69.

El Derecho Francés sirvió para romper el enlace que existía entre el Derecho Colonial y sus tendencias con el Derecho posterior a la Independencia, pero las luchas internas, los movimientos políticos violentos terminaron por quebrantar la iniciativa de establecer garantías sociales en favor de las clases débiles máxime si se toma en cuenta que apenas empezaba a vivir México su vida independiente careciendo de vitalidad propia y de raíces de identidad. Por lo anterior no es de extrañarse que la influencia extranjera hayan enraizado en nuestro derecho, principalmente la influencia francesa rodeada del prestigio de una fama universal. Autores Mexicanos principales expositores de la Escuela Francesa la tenemos en Esteban Calva, Francisco de P. Segura, Agustín Berdugo, Miguel S. Macoso, Manuel Mateos Alarcón, autores de diversas obras que fueron las piedras angulares de nuestra doctrina civilista naciendo con ellos La Academia Mexicana de Jurisprudencia y Legislación que dio vida a una revista llamada "El Derecho" y después otra denominada "La Ciencia Jurídica". (22)

Don Emilio Rabasa y Victor Manuel Castillo publican la "Revista de Legislación y Jurisprudencia". (23)

(22) Pablo Macedo, Evolución del Derecho Civil Editorial Jus, Pág. 75.

(23) IREN Pág. 76.

Pablo Macedo y Miguel A. Becerra publicaron después el "Anuario de Legislación y Jurisprudencia" destinado a informar a los Juristas acerca del Derecho Positivo y la interpretación que se le daba por nuestros Tribunales.

En sus inicios nuestro Derecho Legislado tenía como base una concepción típicamente individualista descansando en el Derecho Subjetivo entendido como el poder de querer y el poder de imponer a los demás el respeto de esa voluntad, es decir poder de crear por un acto de voluntad una situación jurídica, siempre que tal acto tuviese un objeto lícito:

Poder de querer jurídicamente, y en consecuencia, Derecho a que ese querer fuese socialmente protegido. Todo este sistema individualista evoluciona hacia un sentido socialista y realista en donde por regla natural lo social se impone al individuo, y realista porque el principio de la autonomía de la voluntad tiende a ser desplazado por la comprobación del hecho de la función social que se impone al sujeto de esa voluntad.

Así tenemos que en nuestro Código vigente y dentro de la exposición de motivos se señala que: "La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu

democratico, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativista cada vez más asertada, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y el derecho, que es un fenómeno social no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis. (24)

La vida moderna impuso la necesidad de renovar la legislación y el Derecho, debido a lo cual el exagerado individualismo se hizo incapaz de cubrir las nuevas necesidades, por lo que fue necesario transformar substancialmente el Código Civil para trasladarlo a un interés social derogando todo cuanto favorece exclusivamente el Derecho particular, debiendo cuidar la mejor distribución de la riqueza, la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados, declarando inadecuada la célebre fórmula de la Escuela Liberal Laissez-Faire, Laissez Passer para arraigarse la idea de solidaridad que enraizaba en la conciencia y en causa por nuevos derroteros la idea de libertad y de igualdad.

Con la idea de borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, la desigual distribución de la riqueza, se promulgo el actual Código Civil tratando de socializar el derecho para extender la esfera del Derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador del industrial al asalariado,

(24) Pablo Macedo. Evolución del Derecho Mexicano. Editorial Jus. Pág. 81

del inquilino al arrendatario, del hogar a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo.

Se plantearon serias y profundas reformas al Código de 1884, y que para el presente trabajo analizaremos únicamente lo referente a los alquileres.

En la exposición de motivos ya el Legislador contemplaba uno de los grandes problemas que en la actualidad nos aqueja: la falta de casas para alquiler y la elevación del precio de los alquileres, achacando éstos victores a los dueños de terrenos ociosos que con su indolencia han creado tales problemas. Su visión en cuanto al problema de los alquileres fue parcial por lo que el remedio que propuso no resultó ser el adecuado ya que, la expectativa de su éxito lo cifraba en el sentido de que: "Se tiene la esperanza de que la reglamentación propuesta produzca incalculables beneficios al país pues si el sistema se generaliza, se logrará que la gran mayoría de las familias mexicanas tengan una casa como médicamente adquirida y pueda tener la clase campesina laboriosa un modesto, pero seguro hogar que le proporcione lo necesario para vivir" (25)

(25) Exposición de motivos del Código Civil. Editorial Porrúa
Pág. 23.

CAPITULO SEGUNDO.

PRINCIPALES CONCEPTOS DEL ARRENDAMIENTO.

- a). Definiciones Varias.**
- b). Su clasificación en el Derecho Mexicano.**
- c). Naturaleza Jurídica.**
- d). Derechos y Obligaciones del Arrendador.**
- e). Derechos y Obligaciones del Arrendatario.**
- f). Modos de terminación del Arrendamiento.**

PRINCIPALES CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO.
DEFINICIONES VARIAS.

El contrato de arrendamiento es uno de los más importantes contratos de los llamados de uso y disfrute. El arrendamiento comprende no solo el de cosas, sino también el de obra y servicios. Sin embargo, debemos entender que el contrato de arrendamiento puro es el de cosas, que es mediante el cual se permite el aprovechamiento de las cosas ajenas cumpliendo con ello una función económica.

En los contratos traslativos (compraventa, donación etc), la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todos sus frutos y acciones, mientras que en el arrendamiento, el propietario-arrendador, conserva el poder de disposición, transfiriendo al otro arrendatario el poder de goce y disfrute. El primero conserva la posesión original, mientras que el segundo tiene una posesión derivada.

El elemento primordial, básico del contrato de arrendamiento es la atribución del goce de la cosa al arrendatario, constituyendo la sustancia económica de su funcionamiento.

Debe entenderse, por lo antes expuesto que el contrato de arrendamiento normalmente es definido como aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una

cosa o derecho mediante un precio cierto." (26)

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398 establece "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".

Para Sabino Ventura Silva "El arrendamiento es un contrato consensual, por medio del cual, una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio y ésta, a proporcionar a la primera el uso y disfrute temporal de una cosa (Locatio conductio rerum), o a prestarle determinado servicios (Locatio conductio operarum) o a llevar a cabo una obra (Locatio conductio operis)". (27)

Rafael Rojina Villegas define "El arrendamiento como 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." (28)

Por su condición económica, el contrato de arrendamiento ha suscitado problemas, siendo necesario una reglamentación

(26) De Pina Rafael. Elementos del Derecho Civil. Editorial Porrúa Pág. 98.

(27) Derecho Romano. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 357.

(28) Derecho Civil Mexicano tomo VI contratos volumen I Editorial Porrúa, S.A. Pág.546

minuciosa en el Código, y por su constante aplicación en la práctica es fuente inagotable de conflictos entre las partes que lo suscriben, principalmente en lo concerniente a las fincas destinadas a habitación, sin que hasta la fecha el legislador haya encontrado el punto medio que haga de este contrato una solución y no un conflicto.

Ya desde la exposición de motivos del actual Código Civil se vislumbraba el carácter conflictivo de la regulación del contrato de arrendamiento, principalmente porque su función es económica, en donde una parte desea obtener ingresos superiores por la renta de la cosa, y por el otro lado, la otra parte tiene el deseo de pagar una renta no excesiva por una vivienda que reúna las características normales de uso y disfrute con dignidad. Cada uno de ellos está en lo justo, pero encontrar la regulación precisa no es tarea fácil para el legislador y constantemente se ha tenido que modificar el capítulo correspondiente al alquiler de casas para habitación, pretendiendo igualar derechos sin menoscabo de los intereses en cuestión.

Nuestro Código Civil dentro del arrendamiento únicamente regula el de cosas, sin entrar en las especies de arrendamiento que existían en el Derecho Romano.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características:

a). Principal. Su existencia no depende de otro contrato, lo mismo para darle validez. Esto es que es independiente y no derivado. Existe y subsiste por sí mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica y económica. Reune su finalidad en sí mismo. (29)

b). Bilateral. Es un contrato sinalagmático; ya que nacen obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que engendra desde su nacimiento obligaciones con cargo a cada uno de los contratantes. Por una parte, transmite el uso y el goce de una cosa cierta y determinada y para la otra parte lo obliga a pagar un precio cierto, entendiéndose como precio cierto una cantidad debidamente estipulada y medida. (30)

c). Oneroso. Los beneficios y cargas son para ambas partes que celebraron el contrato de arrendamiento. Existe reciprocidad en los aprovechamientos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes: El arrendador soporta desprenderse del uso y goce de la cosa arrendada, y como aprovechamiento recibe el precio del alquiler. La otra parte recibe el beneficio del uso y goce de la cosa, pero se

(29) Lozano Noriega Francisco, cuarto curso de Derecho Civil contratos, obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Pág. 194.

(30) IDEM.

obliga a pagar la renta. (31).

d). *Commutativo*. Siendo el contrato de arrendamiento un contrato esencialmente económico debemos precisar si es un contrato aleatorio o comutativo, inclinándonos por este último ya que, la renta que se paga es cierta y no está a expensas de una condición que resuelva si es ganancioso o perdedoso. La renta es cierta y se paga conforme el transcurso del tiempo en que se disfruta la cosa. (32)

Luego entonces tenemos que aún cuando se pacte un porcentaje sobre los productos que genere una cosa, no puede hablarse de un carácter aleatorio, porque el precio del arrendamiento es simplemente determinable mas no indeterminado.

e). *Formal*. Por regla general el contrato de arrendamiento es formal, porque nuestro Código Civil vigente en su artículo 2406, señala que "el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito la falta de esta formalidad se imputará al arrendador". Antes que fuera reformado el artículo 2406 nuestro Código hacia la excepción de contratos verbales sino excede de cien pesos de rentas anuales. Esto en la práctica no sucedía, simple y sencillamente porque no había

(31) Lozano Noriega Francisco, cuarto curso de Derecho Civil contratos, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Pág. 194.

(32) IDEM.

alquileres de cosas por esa ínfima cantidad. (33)

f). De ejecución sucesiva. Entendiéndose que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo esto es, que su uso es permanente a diferencia de los contratos instantáneos que se otorgan y consuman en el mismo momento de su celebración, por ejemplo el contrato de compra-venta. La obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando de momento a momento por todo el tiempo de vigencia del contrato y la obligación del arrendatario es de pagar por todo el tiempo que va disfrutando la cosa. (34)

g). Forma restringida. De acuerdo al artículo 2406 del Código Civil el contrato de arrendamiento debe constar por escrito, imputable al arrendador si no lo hace así. (35)

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si hemos definido que el contrato de arrendamiento es, desde el punto de vista de la naturaleza como principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y formal, entramos ahora a la problemática de definir si el contrato de arrendamiento otorga un Derecho real o un Derecho

(33) Lozano Noriega Francisco, cuarto curso de Derecho Civil contratos, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Pág. 194, 195.

(34) IDEM Pág. 194, 195.

(35) IDEM

personal. Esto es tratamos de establecer si el Derecho que nace para el arrendatario es de índole personal (derecho de crédito) o derecho real (sobre la cosa ajena). (36)

Dentro del Derecho Romano existían contratos propiamente denominados contratos perpetuos al celebrarse por un periodo de trescientos años, lo que en la práctica constituían un Derecho casi real sobre la cosa. La inamovilidad de la cosa dado en alquiler que impedía al propietario ejercer el Derecho real sobre la cosa le daba casi un Derecho real al inquilino sobre el bien, y esto dio lugar a considerar que dentro del Derecho Romano el contrato de arrendamiento ó locatio conductio daba lugar a un poder de dominio sobre la cosa. Sin embargo es menester contradecir la idea anterior porque, aun cuando el contrato se celebrase por todo el tiempo del mundo jamás el inquilino tenía el dominio sobre la cosa.

Para Troplong, el Derecho que se desprende del contrato de arrendamiento para el arrendatario es de carácter de Derecho real. (37)

Para Colin y Capitant es un Derecho personal lo que nace del contrato de arrendamiento para el arrendatario.

(36) Messineo Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial tomo V Editorial Educaciones Jurídicas Europa América. Pág. 165.

(37) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Editorial Porrúa Pág. 101.

hay una tercera opinión que distingue por los efectos de la naturaleza jurídica del arrendamiento el contrato inscrito y el no inscrito, afirmando que el no inscrito solo produce un Derecho de naturaleza personal en tanto que del inscrito surge un Derecho de naturaleza real. (38)

Los opositores a esta última posición afirman que la naturaleza jurídica de un contrato no puede cambiarse por la simple inscripción en el registro, sino que esa característica es solamente un requisito formal.

Sin embargo la opinión más extendible entiende que el contrato de arrendamiento sólo atribuye al arrendatario un poder de Derecho personal, en el cual no se dan las características del Derecho real. Ciertamente es que por virtud de la inscripción el contrato de arrendamiento permite un efecto real que es la de obligar al adquirente de la finca a respetar el contrato de arrendamiento preexistente, pero también debe entenderse que este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica arrendaticia. (39)

(38) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Editorial Porrúa Pág. 101

(39) IDEM Pág. 101, 102

Messineo indica como punto preponderante para considerar como Derecho personal el Derecho del arrendatario las circunstancias de que éste tiene una pretensión frente al arrendador, pero no un poder inmediato sobre la cosa. (40)

El Derecho personal del arrendatario es fácilmente distinguible del Derecho del usufructuario o del habitator en virtud de que el del usufructuario puede hacer sobre la cosa mucho mas que gozarla, pudiendo sacar de ella toda utilidad compatible con el destino de la cosa, mientras que el Derecho del habitator aún cuando presente afinidad con el del arrendatario, se distingue de él porque concurre el elemento "Familia" del habitator y el conjunto de deberes del habitator divergen de los deberes del arrendatario. (41)

En definitiva debemos considerar que los Derechos que nacen del contrato de arrendamiento para el arrendatario son de naturaleza personal, no real, principalmente porque el

(40) Messineo Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial, Ediciones Jurídicas Europa-América, Pág. 165.

(41) IDEM Pág. 165

Derecho del inquilino será siempre de uso y disfrute de la cosa no pudiendo disponer de ella mas que para el destino por la que se le arrendó. Su característica será de uso temporal, nunca será su dominio perpetuo. Necesitará siempre el arrendatario de la concurrencia del arrendador para oponer su Derecho a terceros.

Nuestro Código Civil ratifica que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento produce en el arrendatario un Derecho personal. Así tenemos que dentro de las obligaciones del arrendador está de garantizar el uso o goce de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato. Por ello el Derecho del inquilino está supeditado al ejercicio del Derecho real del arrendador.

El arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, situación que no existiese si se ejercita un derecho de dominio sobre la cosa. Artículo 2415 del Código Civil.

El punto final y decisivo para considerar como Derecho personal es el que nace del contrato de arrendamiento lo da el artículo 2419 del Código Civil cuando manifiesta que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

En resumen considero que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento otorga al arrendatario un Derecho de índole personal.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Nuestro Código Civil en su capítulo II del título sexto regula los derechos y obligaciones del arrendador siendo las principales las siguientes:

OBLIGACIONES.

a). Entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso para aquélla que por su misma naturaleza estuviere destinada.

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

ci). Al no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada al no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

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

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

fi). A entregar la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere estipulación, se entregará inmediatamente que sea requerido.

gi). No puede mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso de necesitar reparaciones urgentes ó indispensables.

hi). A intervenir para evitar toda usurpación o novedad dañosa sobre la cosa arrendada.

ii). A responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella.

ji). A devolver algún saldo a favor del arrendatario si lo hubiere.

ki). A pagar las mejoras hechas por el arrendatario siempre y cuando se obligó a ello.

Debemos entender que la obligación principal que tiene el arrendador es la entrega de la cosa para que sirva sobre el uso convenido y en el tiempo estipulado. De esta obligación principal van a desprenderse todas las demás obligaciones que

podríamos llamarlas obligaciones subsidiarias o conseqüentes. Porque no existir la primera no podríamos hablar del contrato de arrendamiento.

La obligación de conservar la cosa es una obligación que se desprende de la fundamental porque, si el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, es menester que para que exista el contrato de arrendamiento debe conservarse el bien dado en arrendamiento. Por ello esta obligación se desprende de la propia naturaleza del contrato de arrendamiento de hacer que el arrendatario use y goce la cosa conservando la naturaleza y estado con que fue rentado al principio.

El arrendador no debe estorbar ni embarazar de ninguna manera el uso de la cosa arrendada, porque ello motivaría a que el arrendatario no tenga la posesión libre del bien arrendado, conseqüentemente la contraprestación sería inequitativa si se obligará a pagarla cuando no gozará libremente el inquilino del bien.

La garantía del uso pacífico de la cosa para el inquilino debe entenderse como una obligación del arrendador para que el uso o goce de la cosa sea extendible a terceros que pretendan incomodar al arrendatario.

Las perturbaciones que pueden sufrir el arrendatario por un tercero pueden ser por la vía de hecho donde no se alega ningún derecho sino que, es un abuso de fuerza. Puede ser también por las vías de hecho pero alegando un derecho y por

último puede ser perturbado mediante un procedimiento judicial. De todo esto el arrendador está obligado a garantizarle al inquilino su uso pacífico de la cosa arrendada entrando en su defensa.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

El principal derecho del arrendador es el de recibir el precio por el uso o goce concedido del bien al arrendatario. En otras palabras el de recibir el precio del alquiler o renta. Existen otros derechos como el de recibir la cosa en el estado en que se entregó etc.

Lógicamente en reciprocidad, todas las obligaciones del arrendatario son en beneficio del arrendador.

DERECHO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Nuestro Código Civil en el título sexto capítulo tercero establece como obligaciones del arrendatario las siguientes:

- a). A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- b). A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- c). A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.
- d). A pagar la renta en el lugar convenido.

e). A pagar la renta por todo el tiempo que dure el contrato o hasta que entregue la cosa arrendada.

f). A pagar el sobre precio que tuviere los frutos si fue pactado como renta siempre y cuando no los haya entregado en el tiempo convenido.

g). A responder del incendio siempre y cuando no provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

h). A tomar las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague en su finca.

i). A hacer las reparaciones de poca importancia.

j). A no variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibía, siendo responsable de los daños y perjuicios.

k). A asegurar la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de una industria peligrosa.

l). Si el arrendatario recibió la finca con inventario, así debe devolverla salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Uno de los derechos que mas se han usado y polemizado en los últimos años es el Derecho a la prorroga del contrato, siempre y cuando reúna los requisitos que se señalan en el artículo 2447 del Código Civil, al cual indebidamente le llaman derecho de preferencia, para el caso de que la finca arrendada se quiera vender.

A tal grado ha sido la protección que se ha querido dar al inquilino que se creó un capítulo especial para regular sus

derechos, estableciéndose el capítulo IV del título sexto del Código Civil, mereciendo especial atención los artículos siguientes:

Artículo 2443 que establece que todas las disposiciones de éste capítulo son de orden público e interés social, por lo que son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Este artículo vino a terminar con el vicio de los arrendadores de que hacían renunciar al inquilino de casi todos sus derechos por lo que al implantarse la vigencia del mencionado artículo se protegió al inquilino del casero voraz.

Artículo 2448-A en este se menciona que mientras una localidad no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia no debe ser objeto de arrendamiento. Esto es, que queda prohibido dar en arrendamiento cuartuchos, viviendas sin baño, etc. y en caso de hacerse está afectado de nulidad el contrato.

Artículo 2448-B si el arrendador se niega a efectuar las obras que le ordene la autoridad sanitaria debe responder por esa negativa de los daños y perjuicios que el inquilino sufra. Esto se entiende en virtud de que es muy común que el arrendador celebre el contrato sin tener en cuenta que la vivienda debe al menos ser una vivienda con servicios necesarios de higiene, sin embargo algunos no lo consideran así y es cuando este artículo cobra vigencia.

Artículo 2448-C Por protección al inquilino se estableció que sus contratos deberán firmarse por un año forzoso, salvo convenio en contrario, evitando así los contratos usuales de 6 meses que los arrendadores tenían por costumbre celebrar para incrementar rentas; igualmente se establece la voluntad del arrendatario de prorrogarlo hasta por dos años más siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas. La inamovilidad del inquilino es muy importante porque, se entiende que en un año ya hizo su *modus vivendi* en la colonia donde vive, sus hijos van a una escuela cercana y su centro de trabajo no se encuentra muy lejos, de ahí, la importancia de la duración del contrato de arrendamiento.

Artículo 2448-E la obligación principal de pagar la renta es del inquilino, pero debe hacerse por meses vencidos o en los plazos convenidos, pero primordialmente la renta debe pagarse después del día en que se reciba el inmueble, artículo que debía terminar con la voraz costumbre del casero de cobrar la rentas anticipadamente. En la práctica no benefició nada a los inquilinos.

Artículo 2448-F en este artículo se reguló la obligación de hacer constar por escrito el contrato de arrendamiento y su falta es imputable al arrendador. Se establecieron los requisitos que debe tener un contrato de arrendamiento.

Artículo 2446-G establece la obligación de registrarse los contratos ante la autoridad competente del departamento del D.F., y una vez hecho éste entregarse la copia al inquilino.

Artículo 2446-H reglamentó la subrogación del contrato de arrendamiento, para los herederos en caso de muerte del titular del contrato de arrendamiento, con determinados requisitos, evitando por ello las injusticias que normalmente existían contra el arrendador o el inquilino en casos concretos.

Artículo 2446-I reguló específicamente el Derecho de preferencia a favor del inquilino y estableció el Derecho del tanto para el caso de venta, protegiendo por ello el habitat del inquilino.

Artículo 2446-J vino a establecer las bases para el ejercicio del Derecho del tanto con las consecuencias jurídicas en caso de no respetarlas.

Artículo 2446-K pretendió regular los casos en que el arrendador rechazaba a un fiador y además declaró potestativo el Derecho de dar Fianza o depósitos de renta. En la práctica no sirvió para nada.

Artículo 2446-L este artículo solo sirvió para copiarse íntegramente las disposiciones anteriores en el contrato de arrendamiento, tratando con ello de darle publicidad y poner en conocimiento de sus derechos al inquilino.

MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nuestro Código Civil en su artículo 2403 establece las diferentes maneras en que pueda terminar el contrato de arrendamiento, en las que señala:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En el caso mencionado en el número I, el contrato concluye al término del mismo, o por la Ley, que es cuando un Juez lo da por terminado, o también por haberse cumplido el objeto para lo cual fue dado en arrendamiento.

La causa II es por voluntad de las partes que celebran un convenio por escrito, ratificado ante la autoridad para darle fuerza y validez como si se tratara de sentencia ejecutoriada.

La declaración de nulidad como modo de terminar un contrato se establece en la causa III, pero debe ser declarada dentro de un procedimiento contencioso por autoridad competente y en el procedimiento judicial que señale la ley.

La rescisión del contrato de arrendamiento puede ser solicitada por alguna de las partes, pero normalmente quien la ejercita es el arrendador fundado en alguna causal que se estipule en la Ley, ocasionalmente la ejercita el inquilino, principalmente en los contratos por tiempo forzoso.

La confusión como causal para terminar el contrato de arrendamiento existe cuando hay identidad entre el arrendador y el arrendatario, primordialmente por venta del primero al segundo.

La pérdida o destrucción de la cosa dada en arrendamiento como modo para terminar el contrato debe ser total, por caso fortuito o fuerza mayor y no por otra causa.

La fracción séptima se explica por sí mismo ya que, sino hay objeto de contrato, no hay contrato.

Lo mismo se puede decir por la fracción octava cuando el arrendatario le es arrebatada judicialmente por evicción el inmueble.

La declaración de nulidad como modo de terminar un contrato se establece en la causa III, pero debe ser declarada dentro de un procedimiento contencioso por autoridad competente y en el procedimiento judicial que señale la ley.

La rescisión del contrato de arrendamiento puede ser solicitada por alguna de las partes, pero normalmente quien la ejercita es el arrendador fundado en alguna causal que se estipule en la ley, ocasionalmente la ejercita el inquilino, principalmente en los contratos por tiempo forzoso.

La confusión como causal para terminar el contrato de arrendamiento existe cuando hay identidad entre el arrendador y el arrendatario, primordialmente por venta del primero al segundo.

La pérdida o destrucción de la cosa dada en arrendamiento como modo para terminar el contrato debe ser total, por caso fortuito o fuerza mayor y no por otra causa.

La fracción séptima se explica por sí mismo ya que, sino hay objeto de contrato, no hay contrato.

Lo mismo se puede decir por la fracción octava cuando el arrendatario le es arrebatada judicialmente por evicción el inmueble.

CAPITULO TERCERO.

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a). Los elementos esenciales y de validez.**
- b). Elementos Personales.**
- c). Elementos Reales y Formales.**
- d). Principales efectos del contrato de arrendamiento.**

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

De acuerdo a la definición que del contrato de arrendamiento hace nuestro Código Civil, se pueden deducir diversas clases de elementos, sobresaliendo los siguientes:

ELEMENTOS ESENCIALES

El consentimiento tomado como elemento esencial. También denominados elementos de existencia, esto es que sin el cual no existe el contrato. Dentro de los elementos esenciales tenemos los siguientes:

El consentimiento. Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones de dar, que consiste en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta.(42)

Este elemento se rige por las reglas generales de su formación. Nuestro Código Civil en su artículo 2234 establece que un acto jurídico es inexistente por la falta de consentimiento, no produce efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede ser invocada por cualquier interesado.

(42) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A. Pág. 180

El objeto. Tenemos dos clases de objetos: el directo y el indirecto. El primero lo constituye la creación de obligaciones, mientras que el segundo consiste en la transmisión temporal de uso o goce de una cosa.

Algunos autores agregan el objeto físico, que es la cosa que se da en arrendamiento. (43)

El objeto no tiene que ser consumible, porque de lo contrario estaremos en presencia de un contrato de mutuo, también se exceptúan los derechos personales y los que prohíbe la ley. Por lo anterior todos los bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, imponiéndose como única limitación que los objetos corporales o incorporeales sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Principalmente esto se ve más nítido en los bienes incorporeales o derechos. Los derechos estrictamente personales deben ser excluidos del arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito que no sean personalísimos si son susceptibles de darse en arrendamiento por conceder ventajas económicas, por ejemplo, los derechos de autor, de usufructo etc. (44)

(43) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A. Pág. 180

(44) Rojas Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo VI. Contratos Vol. I Editorial Porrúa S.A. Pág. 556

Todo lo anterior se encuentra sustentado en el artículo 2400 del Código Civil que establece que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Dentro de los bienes corporales existen dos limitaciones, primeramente que no sean consumibles por el primer uso, y la segunda, que su uso debe ser de tal naturaleza que no afecte la forma o substancia del bien. El arrendamiento puede comprender los bienes fungibles siempre y cuando no sean consumibles.

Por prohibición de la Ley tenemos que nuestro Código Civil en su artículo 2404 prohíbe a los Magistrados, jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

El artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad. En términos generales podemos manifestar que tienen capacidad para arrendar aquéllos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de bienes ajenos. Esta autorización puede provenir, por mandato, como

consecuencia de un contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la ley. Por ello podemos decir claramente que pueden arrendar: 1). Los propietarios. 2). Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3). Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos y 4). Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos. (45)

Dentro de la calidad de propietarios, se exige que tengan la plena propiedad, por lo que se excluye a los nudo propietarios, a los copropietarios se les exige el consentimiento de los demás copropietarios según el artículo 2403 del Código Civil. En virtud de que el arrendamiento se reputa como un acto de administración se requiere el principio de ejecución de actos de dominio. Los menores emancipados pueden dar en arrendamiento siempre y cuando estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles e inmuebles. Los albaceas pueden dar en arrendamiento los bienes de la sucesión con ciertas limitaciones establecidas en el artículo 1721 del Código Civil. (46)

(45) Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI Contratos. Vol. I. Editorial Porrúa S.A. Pág. 559.

(46) Idem. Pág. 559 y 560

Dentro de la segunda categoría, la capacidad para dar en arrendamiento siempre va aparejada sobre el mandato o contrato de aquél que lo da en arrendamiento. Su capacidad va en función y limitación al contrato o mandato otorgado y de acuerdo a los artículos 2553 y 2554 del Código Civil, por lo que si una persona tiene capacidad o poder de administración sobre un inmueble, debe entenderse que tiene la capacidad para celebrar contrato de arrendamiento sobre ese bien. (47)

También dentro de un contrato de arrendamiento se puede desprender la capacidad para darse en arrendamiento ese bien (subarrendamiento), pero es menester que se pacte esa capacidad. (48)

Al comodatario también se le puede dar la capacidad para celebrar arrendamiento, pero no para que reciba la renta. (49)

Dentro de la tercera categoría tenemos a los titulares de derechos reales que pueden celebrar arrendamiento. Los usufructuarios pueden tener esa capacidad por ley, por testamento o por prescripción. Esta capacidad de dar en arrendamiento existe mientras subsista el usufructo. (50)

(47) Rojas Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Contratos. Vol. 1. Editorial Porrúa S.A. Pág. 559 y 560

(48) Idem Pág. 562

(49) Idem Pág. 562

(50) Idem Pág. 562

El artículo 1861 del Código Civil establece la capacidad de arrendamiento para el usufructuario.

El prendario también tiene capacidad para arrendar según el artículo 2879 del Código Civil con la limitación de que el contrato de arrendamiento termina al extinguirse su derecho. (51)

La última categoría que corresponde a los administradores *apenas* y comprenden a los que ejercen la patria potestad, a los tutores, a los síndicos, albaceas, representantes del ausente, y en general a los administradores *por* disposición de la ley. Todos estos derechos con las limitaciones que imponen las disposiciones respectivas de nuestro Código Civil. (52)

Capacidad para recibir en arrendamiento. Nuestro Código Civil también reglamenta la capacidad de recibir en arrendamiento, por lo que no todas las personas pueden celebrar contratos de arrendamiento. Así tenemos que los magistrados, jueces, funcionarios y encargados públicos no pueden recibir en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigio, o en los que intervengan. (53)

(51) Rojas Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI Contratos. Vol. I. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 563 y 564.

(52) IDEM Pág. 563 y 564

(53) IDEN.

La forma. Es un elemento de validez del contrato de arrendamiento. Actualmente el contrato de arrendamiento es un contrato formal que deberá constar por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. Todo lo anterior se encuentra regulado por el artículo 2406 del Código Civil. Su inobservancia origina la nulidad relativa con sus consecuencias, es decir que el acto puede ser susceptible de ratificación, de prescripción y solo puede invocarse por ambas partes.

ELEMENTOS PERSONALES.

Dentro de los elementos personales del contrato de arrendamiento tenemos que distinguir el personal, del real y del formal.

PERSONAL.- En esencia los elementos personales del arrendamiento son: el arrendador y el arrendatario. (54)

De la definición del contrato de arrendamiento contenido en el artículo 2398 del Código Civil tenemos que el arrendador es la persona que cede el uso y disfrute de la cosa recibiendo la renta, mientras que arrendatario es quien los adquiere y paga la renta.

REAL. Este elemento del contrato de arrendamiento lo constituye la cosa y el precio. Entendiéndose por cosa, todo aquello que sea susceptible de darse en arrendamiento que

(54) De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil. Editorial Porrúa S.A. Pág. 100

puedan usarse y disfrutarse sin consumo, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (55)

La renta o precio del arrendamiento, según disposición expresa del Código Civil en su artículo 2399 puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

FORMAL. El contrato de arrendamiento debe ser por escrito y satisfacer lo establecido por el artículo 2448-F del Código Civil que a la letra dice:

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
- II. Ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.

(55) De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 100

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

PRINCIPALES EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si hemos establecido que una de las funciones principales del contrato de arrendamiento es el aspecto económico, tendremos que considerar que el principal efecto de este contrato lo es necesariamente el impacto económico que produce entre los contratantes.

De la propia definición del arrendamiento se desprende el aspecto económico al obligarse el arrendatario a pagar al arrendador, por el uso y goce de la cosa un precio cierto.

En la actualidad se ha sentido un incremento fuerte en los arrendamientos de bienes inmuebles a pesar de que existen disposiciones legales que ponen candados a los aumentos indiscriminados de renta, a su duración y tratan también de fijar una estabilidad habitacional obligando a los arrendadores a respetar el derecho de preferencia y del tanto en favor de los inquilinos. Pero aún a pesar de esas disposiciones, no se ha logrado que nuestras autoridades logren un justo equilibrio entre los derechos del arrendador y los del arrendatario, quizás motivado por la fuerte devaluación que tuvo la moneda el 30 de diciembre de 1994, llamado vulgarmente "el error de diciembre", que sumo al país en una fuerte depresión y crisis económica que los expertos financieros estiman para este año de 1995 el PIB (Producto Interno Bruto) caerá menos cuatro por ciento, deterioro que

nueva en la vida del país había ocurrido, ya que la más cercana de 1982, cayó menos tres punto ocho por ciento. (56)

El monto de la deuda a finales de este año (1995) llegará a ciento cincuenta mil millones de dolares, cifra excesiva que necesaria e invariablemente impactará a todos los mexicanos encareciendo los bienes y servicios. (57)

Los alquileres necesariamente será y han sido impactados, notándose un incremento desmesurado. Los arrendadores tratan de paliar los efectos de la crisis en las rentas, pero los inquilinos tienen que hacer milagros para poder sostenerse en una vivienda, ya no digamos cómoda, sino digna y con los servicios normales. Y en algunos casos ya ni siquiera se fija en la dignidad, sino al menos tener un techo donde dormir y saciar las necesidades habituales. La devaluación incrementó la inflación, subieron las tasas de interés, y la vida económica tuvo un decremento abismal, bajando nuestro nivel de vida. Carros, viajes, vacaciones, colegiaturas etc, salieron por la ventana al ingresar la crisis por la puerta.

Se detuvo la vida económica del país, y por ende existe un nulo crecimiento de viviendas o departamentos de alquiler. Las inmobiliarias están en crisis, si es que no han quebrado la mayoría. Si de por sí existían edificios viejos, derruidos

(56) Diario El Financiero del 24 de Agosto de 1995 Pág. 39

(57) Idem. Pág. 39

que se daban en arrendamiento, ahora, en mantenimiento, se les dan, y aún así la gente los prefiere, porque sabe que las rentas son menores que donde antes alquilaban. El alto costo de la renta ha motivado que muchos de sus habitantes abandonen sus hogares para irse a vivir a otras, de muy mala calidad, pero con rentas adecuadas a su presupuesto. Este problema sería poco e insignificante si no contáramos con que casi el ochenta por ciento de la población del Distrito Federal es arrendataria, lo que nos hace sentir que el problema de la vivienda es un problema difícil de solucionar.

La renta erosiona el ingreso del inquilino. La renta alivia, un poco, los gastos del arrendador. Uno y otro se enfrasca en una pelea que los coloca en papeles antagónicos.

Los arrendadores resisten la inflación, pero se liberan, al menos un poco, de sus efectos, elevando la renta de la vivienda; pero los inquilinos, que es la clase trabajadora, que cuenta únicamente con su fuerza de trabajo, (si es que aun lo conservan), que devengan un salario mínimo, no pueden trasladar esos efectos y sobre ellos con todas sus funestas consecuencias cae la carga inflacionaria.

Luego entonces, tenemos, que si consideramos al contrato de arrendamiento como un contrato de los llamados de efecto económico, primordialmente, debemos concluir que las ventajas económicas que produce deben tener un justo equilibrio entre el que percibe la renta y el que la paga, sin que llegue a ser

un mal negocio para el arrendador, ni una carga para el
inquilino.

CAPITULO CUARTO.

LA FALTA DE VIVIENDA COMO PROBLEMA ECONOMICO SOCIAL.

- a). El derecho a la vivienda.**
- b). El problema de la inflación.**
- c). El arrendamiento como solución al problema de vivienda.**
- d). Relación entre la inflación y el arrendamiento.**
- e). La problemática derivada del contrato de arrendamiento.**

LA FALTA DE VIVIENDA COMO PROBLEMA ECONOMICO SOCIAL.

EL DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda, pequeño universo donde el hombre tiene y debe desarrollar todo su potencial creador, donde el hombre aprende a valorar todo el significado de la vida. Lugar donde el hombre forja su carácter para toda la vida, cimiento de su vida familiar, es tan importante por los anteriores conceptos que siempre va íntimamente vinculado a su ser. Una vivienda adecuada permite que quienes la habiten tengan una existencia física y moralmente saludable. (58)

En todo el mundo, cientos de millones de seres humanos carecen de una vivienda que satisfaga las condiciones mínimas de seguridad e higiene, y su solución cada día es más difícil debido al incremento de la población, al proceso de urbanización, y al aumento de los costos financieros y de construcción. (59)

Cuántos y cuántos mexicanos están en estos momentos sufriendo los inclementes aumentos de renta. En nuestro país, el problema de la vivienda es ancestral, como ya lo hemos manifestado anteriormente. Los legisladores del actual Código Civil ya dieron fe de este problema, y al menos, en la medida

(58) Campillo Sáinz José; Los Desafíos del Desarrollo Social, Publicaciones Mexicanas, S.C.L., Pág. 167

(59) IDEM.

de sus posibilidades trataron de sobrevivir, no con la eficacia requerida, pero sí con buenas intenciones que solo quedaron en eso. Estatuyeron como innovación la creación del patrimonio de familia, ya que, manifestaron, que con ello, se podía proporcionar "un modesto hogar a las familias pobres y laboriosas, a las que, por sus reducidos ingresos, les es imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta, y mientras tanto son víctimas de los propietarios inconsiderados y ambiciosos que absorben, por lo general, con el cobro de sus elevados alquileres, más del cincuenta por ciento del reducido presupuesto de esas familias menesterosas". (60)

El problema se viene agudizando desde hace más de treinta años por la escasez de vivienda, que su gravedad se ha traducido en consecuencias sociales tan graves, que han sido recogidos por diversas fuerzas políticas, aun más, ha servido también como bandera a un grupo armado denominado Ejército Zapatista de Liberación Nacional. Los problemas que acarrea la falta de vivienda da lugar a inconformidades sociales en diversos estratos de la sociedad. No es sintomático de la clase baja, aunque ellos sean los que más lo sufran.

Todos tenemos derecho a una vivienda digna, honesta,

(60) Campillo Sainz José; Los Desafíos del Desarrollo Social. Publicaciones Mexicanas, S.C.L., Pág. 168

confortable. Ese es el punto, pero la cuestión es que no se ha hallado la solución a ello.

La participación del Estado en los procesos de generación de vivienda tiene claros antecedentes de justicia y solidaridad social, así como profundas raíces históricas. Gracias al triunfo de la Revolución se tuvo la posibilidad de avanzar con solidez en el campo de reivindicaciones sociales. Sin embargo también debemos manifestar que poco es lo que se ha logrado. (61)

La Constitución Política de 1917, en la fracción XII del Artículo 123, consignó el derecho de los trabajadores a la vivienda. En su versión original establecía:

"XII.- En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán de establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas." (62)

(61) Catalán Valdez Rafael, Las nuevas políticas de vivienda fondo de cultura económica Pág. 14

(62) IDEM Pág. 15.

Este precepto es el origen de las acciones del Estado en relación con la vivienda. De aquí se desprendieron toda una serie de Leyes dedicadas a la vivienda.

Como antecedente mencionaremos la que se publicó el 10 de Noviembre de 1906 denominada la Ley sobre Casas y Empleados Públicos expedida por el XXV Congreso Constitucional del Estado de Chihuahua, destinada a crear incentivos para la construcción de viviendas, tales como exención del pago de impuesto predial y otros beneficios, con lo que se pretendía activar la construcción de viviendas de alquiler.

Tantas injusticias había padecido el pueblo que en la revolución surgieron voces redentoras que exigían una reglamentación adecuada para hacer justicia.

Destacaremos también el Reglamento expedido por el Gral. Cándido Aguilar relativo a la vivienda para trabajadores en Veracruz, el 4 de Febrero de 1915, en forma especial el Decreto del 10 de Marzo de 1915 en el cual, "Gustavo Baz, Coronel del Ejército Libertador y Gobernador Provisional del Estado Libre y Soberano de México.. En uso de las facultades extraordinarias de que me hallo investido", establece que es necesario procurar la elevación moral de los trabajadores "proporcionándoles a sus habitaciones las condiciones de higiene y comodidad que garanticen el mejoramiento y prolongación de sus vidas, y que, en consecuencia, se establece en la parte sur de Toluca una colonia que se destinará de preferencia para habitaciones de las familias de

la clase obrera, y que llevara por nombre "Colonia de la Industria".

El Decreto establecía además que los terrenos se adjudicarán gratuitamente entre los trabajadores más pobres y necesitados. (63)

Al triunfo de la Revolución, a partir de la década de los veinte México entra en la etapa de creación de instituciones, de consolidación política y de desarrollo económico, iniciándose también una serie de reajustes de la población rural, de campo, en la ciudad, que habría de tener un poderoso impacto en la vivienda de los mexicanos. Principalmente la oleada del campo hacia las ciudades, la migración de los pobladores del campo hacia las grandes urbes vino a contaminar más el problema de la vivienda. Agudizó el problema y creó el antagonismo entre el inquilino y el arrendador. Se crearon los cinturones de miseria en los alrededores de las ciudades. Poco a poco la mancha se fue adueñando de la ciudad.

De los 25.8 millones de mexicanos que había en 1950, el 45% residía en las urbes, poco para 1960 y 1970 la balanza se había inclinado hacia la urbanización con el 51% y el 59% de la población viviendo en las ciudades sobre un total de 35 y 48 millones de habitantes, respectivamente (64).

(63) Catalán Valdez Rafael, Las nuevas políticas de vivienda fondo de cultura económica Pág. 17 y 18.

(64) IDEM Pág. 24

Ahora, en el Distrito Federal, para 1940, su población era de tres millones de habitantes; para 1960, su población aumentó a 4.8 millones y es cuando realmente se está iniciando el proceso de conurbación hacia los municipios colindantes del Estado de México, empezándose a crear las colonias proletarias (vulgarmente llamadas cinturones de miseria) sin los servicios higiénicos necesarios, casuchas, barracas, y si bien les va, casas de ladrillo construidas sin los requerimientos indispensables de construcción. Para 1970, el Área metropolitana de la Ciudad del Distrito Federal albergaba a 7.2 millones de habitantes. Su crecimiento fue de 3.8 % entre 1960 y 1970. Y este fenómeno no era solo privativo del Distrito Federal, en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez el incremento fue de 4.76%. Lógico, este fenómeno haría reventar a las ciudades. No estaban preparadas para soportar este alud migratorio. Todo esto trajo un sinnúmero de requerimientos y demandas: más trabajo, mejor ingreso, alimentación, salud, transporte, recreación, y desde luego una gran demanda de viviendas. Sobresalen cuatro peticiones importantes: tierra, servicios urbanos, crédito, y como producto final, la vivienda (65).

(65) Catalán Valdez Rafael. Las nuevas políticas de vivienda. Fondo de cultura económica Pág. 24 y 25

El gobierno mexicano ha creado un sin fin de programas para tratar de terminar con el problema de la vivienda, para con ello darle al mexicano un medio para adquirir su casa. Así tenemos entre los más destacados el Programa Nacional de Vivienda 1977-1982, FONHAPD (Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares), Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), INFONAVIT, FOVISSTE, etc. Todos con buenas intenciones, pero con éxitos malogrados.

Podemos concluir que el derecho a la vivienda ha sido fuente fundamental para diversas leyes. Que el derecho a la vivienda es tan sagrado como el derecho a la vida misma. Ya no es un problema sectorial, sino que toda la sociedad lo padece, y por ello es menester tener presente que todo ser humano tiene el derecho inalienable a una vivienda digna, decorosa, cómoda e higiénica.

EL PROBLEMA DE LA INFLACION.

De un tiempo a la fecha se ha sentido un fuerte incremento en el arrendamiento de bienes inmuebles, aumentando excesivamente las rentas, pese al esfuerzo que han hecho nuestras autoridades para impedirlo, y, una de las causas principales es bien conocida: LA INFLACION. Esta, no se ha detenido a pesar de lo que diga y pronostique el gobierno. El encarecimiento de los materiales de construcción, la escasez de créditos hipotecarios, la destrucción de los negocios

inmobiliarios destinados a construir casas para habitación, ha traído como consecuencia una depauperación de inmuebles, que ya viejos resienten el abandono de los cuidados de mantenimiento ya no digamos preventivo, sino necesarios e indispensables para seguirlos considerando apropiados para habitarlos, convirtiéndose en casas semiderruidas, edificios viejos fantasmales, que sin embargo son habitadas todavía. El alto costo de la renta ha motivado que muchos de sus habitantes abandonen sus hogares para irse a vivir a otros, de muy baja calidad, pero con rentas adecuadas a su presupuesto. Este problema se viene a agudizar si tomamos en cuenta que casi el 65 % de los habitantes del Distrito Federal son inquilinos, lo que nos hace sentir que el problema de la vivienda siga casi sin solución, al volverse un círculo vicioso. Los arrendadores ya no quieren dar en arrendamiento sus viviendas, porque les resulta incosteable si se les aplica el incremento que señala el artículo 2446 B del Código Civil, prefiriendo liberarse del problema que resulta un inquilino moroso y problemático mediante la venta del inmueble; mucho menos prefieren arriesgar su capital para construir viviendas y darla en arrendamiento, si se toma en cuenta que su inversión no se recuperará en poco tiempo. Por el otro lado tenemos al arrendatario, que no cuenta con el capital necesario para comprar su vivienda y sienten que el problema del alza de la renta merma considerablemente su presupuesto.

Como ya hemos manifestado, el arrendador siente la inflación, pero trata de paliar sus efectos trasladándola al inquilino mediante el alza de la renta. Y el inquilino, no puede hacer nada y siente que cercena su presupuesto el incesante alza de la renta. Sobre sus espaldas recae la crisis.

La declaración de que la función de la propiedad debe ser social no deja de ser una frase harto publicitaria y demagógica.

El 20 de Diciembre de 1994, los mexicanos nos amanecimos con la noticia: nuestro peso abandona su paridad cambiaria y su valor lo fijará los vaivenes de la oferta y la demanda. El Banco de México fijará el precio del dólar en relación con el peso, de acuerdo a la ley de la oferta y la demanda. Lógicamente, el peso se devaluó en un santiamén en más de 100%, a tal grado que la nueva paridad se fijó para finales de diciembre en N\$7.00 por dólar; en la actualidad el dólar se compra en N\$6.40 en ventanilla.

Esta devaluación trajo una crisis de catastróficas consecuencias. Muchos mexicanos perdieron su nivel de vida. Esta situación ha caído como un rayo en el medio día pleno de sol. Sus efectos causaron una desorientación general, cuando no ha dejado estupefactas a una buena cantidad de personas, incluyendo en cualquiera de los casos entendidos, que por su

mayor capacidad preverán el acontecimiento. La devaluación oficial no ha sido más que el reconocimiento de un hecho político-financiero de muchas situaciones de hecho gestadas desde hace dos años: movimientos políticos malogrados, intereses personales subreptos a la generalidad, sujeción con alfileres a una banda de flotación del peso que no era normal; decisiones políticas precipitadas, cambios de rumbo al alimón, política neoliberal errática, imposición de un esquema económico-político extranjerizante, inflación contenida solo con discursos sin planeación exportadora. Una cosa es prever las posibles consecuencias y otra sufrir sus efectos; una situación es la que produce el cálculo abstracto de la realidad y otra, muy diferente convivir con la nueva realidad en todos los planos de la vida en sociedad.

Antes que los hechos se manifiesten en la plenitud de su multiplicidad real, el dato de que algo está por acontecer puede perturbarnos; pero cuando aquéllos acontecen, todo se trastoca y distorsiona. Nuestras coordenadas para la acción se han alterado y no sabemos a qué atenernos, cómo actuar ante la nueva realidad. Quizá podemos decir como muchos dicen: nos agarraron dormidos, nos agarraron con los dedos en la puerta.

De una devaluación siempre provienen varias incógnitas: Qué debo hacer?, Por qué se devaluó nuestro peso?.

La respuesta a ambas preguntas no debe ser simplista, sino que se relacionan entre sí y deben ser consistentes en el sentido de que una mejor explicación sobre el por qué de los motivos, es la condicionante para poder evitarla en lo futuro. Un erróneo e incompleto diagnóstico habrá de impedir el correcto medicamento. (66)

Que todos los precios de los productos busquen un nuevo nivel luego de la devaluación parece lógico. Tanto como le parece a todo el mundo -particularmente a los obreros- que sean reajustados sus salarios. Pero esta lógica, aparentemente impuesta como la inmediata consecuencia, se resiente, si buscaran cada uno de los sectores -precios y salarios- la misma relación que existía antes de la devaluación. Si así fuera, ¿cuál sería el sentido de ésta?, ¿qué justificaría que -pegado el salto a los nuevos valores- todo siguiera como antes? En este caso, la devaluación del peso, y el fenómeno de la inflación, sería una pura y simple cuestión aritmética: cambiar todos los valores por una nueva unidad de medida. No tendría más trascendencia que el cambio de un sistema métrico; pero en este caso habría sido una operación carente en absoluto de sentido. Ante todo debe quedar firme que el dinero no es ni puede ser nunca un signo inofensivo, una simple unidad nominal de cálculo, siempre que sea eso: dinero.

(66) Sandler G. Héctor Raul, Alquileres e Inflación. Editorial Jus. Pág. 15

su valor (en forma muy compleja), en tiempos de escasez de escasez, o de abundancia en caso de inflación, como lo demuestra la actualidad. La crisis de liquidez no es más que la escasez de dinero. (67)

La devaluación del peso es siempre la expresión oficial, formal, de un hecho subyacente y mucho muy profundo. Es el testimonio instantáneo de un proceso dinámico cuya tendencia principal es esta: el trabajo tiende a devaluarse. Es decir, a ser menos retribuido a través del tiempo y en tanto el proceso siga podemos llegar a perder hasta el empleo. En otras palabras, que con el mismo esfuerzo se puede adquirir cada vez menos cantidad de bienes para satisfacer nuestras necesidades.

Podemos en algunos momentos contener la inflación mediante distintos recursos, pero llegado el momento, si el remedio no es el adecuado, aquélla se disparará y quizá sea el detonante de una devaluación. Dicho de otro modo: si no producimos más y mejor, la inflación se hará presente. Si consumimos más de lo que producimos, la inflación es una realidad. La forma de vivir más allá de nuestra capacidad es tan antigua como simple: vivir endeudándose. La deuda interna y externa son la contrapartida de la situación. La del exterior es difícil de desfigurar; la interna es más elástica aparentemente; la devaluación en verdad no es sino la llegada

(67) Sandler G. Héctor Paul, Alquileres e Inflación. Editorial Jus Pág. 15

a los límites de esa elasticidad.

La inflación no es factible o al menos se reduce a niveles aceptables (deja de ser endémica) en una sociedad en que se produzcan los bienes necesarios para satisfacer las múltiples necesidades de sus integrantes. Esto implica tácitamente que debemos trabajar más o más eficazmente, únicas vías para aumentar la producción y la productividad.

Pero es en este punto de las reflexiones en donde visiblemente chocan como contradictorias estas demandas con nuestra inicial afirmación. Todos conocemos a personas que no trabajan lo suficiente o, cuando lo hacen, laboran con muy escaso margen de eficiencia, es decir, rendimiento útil. No faltarán, seguramente, quienes se sientan atrapados por esta nueva visión y compartan totalmente la idea de que la causa de la inflación radica principalmente en este fundamento: en verdad la gente es renuente a trabajar. Ciertos hechos objetivos cuentan en alguna medida a favor de esta, exagerada tesis. El índice de desocupación actual es terriblemente elevado, pues muchos han perdido su fuente de trabajo al cerrar la empresa en que laboraba, motivada por la crisis galopante. Existe más gente de lo que normalmente puede aceptarse, sin trabajar. Otros, tienen empleos encubiertos, y muchos más laboran en trabajos de dudosa utilidad. Todos ellos podrían no producir, pero indudablemente consumen.

Si nos colocamos en el lugar del obrero (entendido éste en el sentido más amplio de su acepción —incluyendo al manual, al intelectual, incluso a la persona que se dedica a la actividad empresarial), es posible que ante aquellas demandas de más y mejor trabajo se formulen estas preguntas: ¿Cuánto más debo trabajar?, ¿En qué consiste, para mí, aumentar la productividad?, ¿Qué debo hacer —yo, para aumentar la cantidad general de bienes que nuestra sociedad necesita? ¿Cómo debo planificar de aquí en adelante mi conducta? Estas preguntas no pueden ser contestadas en forma simplistas, como, aumentaré mi horario de trabajo, o, desde hoy comenzaré a trabajar más temprano. Más bien, la experiencia nos ha enseñado —esto ante el nuevo hecho, públicamente reconocido (la inflación), cada uno trata de planificar su existencia con arreglo a la nueva realidad, ya no oculta sino manifiesta. Comenzar a planificar contando con la inflación —en lugar de hacerlo contando con la estabilidad monetaria— no sólo genera expectativas inflacionarias que contribuyen a fomentar el proceso de desestabilización, sino que deforma nuestras propias vidas y las organizaciones económicas que actúan dentro del orden económico.

Tratamos de mostrar que aun admitiendo la falta de un pleno empleo del trabajo o de su menguada rentabilidad como causa de la baja producción de bienes constitutivos de la

riqueza y -por tanto- siendo legítima la demanda de trabajar más y más eficazmente, y también, tomada como hipótesis una general aceptación de la teoría, aun en este caso aparece como muy poco viable, al menos de inmediato, una respuesta por parte de aquéllos que deben mejorar la productividad o aumentar la producción. Qué respuesta debe dar el trabajador al que hemos visto laborando más de diez horas diarias, a las que tiene que sumar un par de horas para viajar del trabajo a su casa y viceversa?

Cómo debe responder un trabajador encubierto, un subempleado, es decir una de las tantas personas que ocupa un empleo no deseado, pero si necesitado, que le permita retirar una porción de bienes de la riqueza general creada para satisfacer sus necesidades, sin que contribuya realmente a crearla? Cual debe ser la respuesta de aquél, que no tiene ningún trabajo -un desempleado- y convencido de que es bueno para él y la sociedad trabajar, no consigue sin embargo en qué emplear su esfuerzo de bastante tiempo atrás? Qué respuesta debe dar ese trabajador singular que denominamos empresario, cuya habilidad esencial consiste en congeniar diversos factores de la producción para producir bienes o servicios que no consumirá él, sino el mercado, si advierte que este resulta deprimido, impenetrable y falto de liquidez para el consumo?

Todos tienen diferentes respuestas, pero su voluntad es mucho más limitada de lo que suponen, que a lo mucho, dado cierto orden económico, tomando como datos una realidad que no gobierna, puede, sobre esa base y tan solo en la medida que esa base le permita, asumir un determinado comportamiento.

Si ese orden económico permaneciera exactamente igual, semejantes serán sus comportamientos sin que sean alterados aun en el caso de que quisiera cambiarlos de modo radical.

Todo lo anterior nos debe hacer llegar a la conclusión de que es necesario descubrir por qué causa él ha dejado de ser estable. Buscar dónde radican las fuerzas motrices de la inflación para erradicarlas. Es posible que ese análisis nos lleve a considerar aspectos que exceden el orden económico y que, sin dejar de pertenecer a la realidad global puedan puntualizarse como pertenecientes al orden político, social o jurídico. Aquí cabe una reflexión muy seria. La crisis actual no la propició el obrero, pero él la está sufriendo. El gobierno rimbombantemente ha manifestado que existe un superavit en sus arcas, pero es menester criticarles que ello lo han conseguido a costas de la clase productora, del empresario, del artesano, del obrero, del contribuyente.

Por lo antes, debemos concluir que la inflación debe su existencia a una pluralidad de causas impulsoras.

Pero tampoco debemos predicar que todas ellas se hayan dado contemporáneamente, en un preciso instante de la vida del país. Hay que aceptar que existiendo varias, no son todas ellas de igual entidad; unas pueden reconocer una existencia más antigua que otras, y, seguramente, haberse generado otras posteriores que luego cobraron vida autónoma.

No necesariamente la inflación tiene contenido exclusivamente exterior. Hay razones para pensar que en el mundo actual, tan interconectado económicamente, y con una economía global neoliberal, las causas de la inflación provengan del exterior. Que el orden económico mundial es otro dato de la realidad con eficacia inflacionaria en los países que la integran, debe ser dejado fuera de cuestión. Pero de admitir esta realidad y consecuentemente disponerse a investigar sobre el grado de causalidad que existe entre ciertos fenómenos internacionales y nuestra propia inflación, a sostener que ésta dependa casi en grado exclusivo de esa situación exterior, hay una radical y cualitativa diferencia.

No existe ninguna teoría que explique en forma exclusiva nuestra inflación solo por razones internacionales. Existe vinculación, lazos, precisamente por ser parte de la comunidad mundial.

En estas épocas de manifiesta violencia no son pocos quienes estiman que están enrolados en una lucha a muerte en defensa de las posiciones que sostienen. Así podemos afirmar que a la inflación se la mata eliminando las fuerzas motrices que la generan, lo cual exige el más exacto diagnóstico y una acción conjunta de todo el pueblo que la padece, o, debe uno prepararse a ver morir, a veces irremediabilmente, muchas cosas que tienen en el más alto valor.

EL ARRENDAMIENTO COMO SOLUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Si como hemos analizado en capítulos anteriores existe un fuerte déficit de viviendas, y las que existen no reúnen las condiciones higiénicas en servicios, o muchas de ellas carecen de ellos, lo más importante es determinar si el arrendamiento puede ser considerado como solución al problema de la vivienda.

Nuestro país tiene casi 81 millones de habitantes y al finalizar el siglo tendrá 100 millones, entonces tendremos que considerar que el porcentaje inquilinario subirá estratosféricamente debiendo combatirse a grandes zancadas el grave handicap deficitario de viviendas. Debemos considerar entonces diversas soluciones para llegar al menos a la par en cuanto a solicitudes de viviendas.

A la luz de tales tendencias, el reto será la rehabilitación de más de 6.2 millones de viviendas que no reúnen en la actualidad las condiciones mínimas de higiene y

seguridad. Se tendrán que edificar 7 millones de viviendas de las cuales casi el 90% estarán en las ciudades.

Por ello debemos considerar que el país entero está en proceso de urbanización. Las ciudades son ya el escenario contemporáneo de nuestra historia. La emigración rural es ya incompatible. No existe en el campo bases de progreso. Hay hambre y miseria. Pulula en ellos una miseria tal que debería llenarnos de vergüenza, al no ser --o haber sido-- capaces de frenar esa emigración dándoles la atención necesaria a nuestra fuente agrícola.

Para la construcción de viviendas debemos contar con tres factores principales:

a). La vivienda predominantemente unifamiliar, para las clases medias y altas, construidas por conducto de compañías inmobiliarias o constructoras, con financiamientos bancarios ajustados a las normas municipales (68).

b). La vivienda edificada por organizaciones gubernamentales que, por lo general, cumplen con la triple función de promotores de la vivienda, de otorgantes de crédito y de agentes de subsidios (69).

(68) Aguilera Manuel, Desafíos del Desarrollo Social
Publicaciones Mexicanas, S.C.L. Pág. 184.

(69) IDEM. Pág. 184.

60. La vivienda progresiva, obra del sector "informal", amplios sectores de la población que construyen viviendas al margen de mecanismos financieros, normas municipales y de las propias leyes. A menudo son edificadas sin licencias o planos de construcción. En los últimos treinta años las dos terceras partes de viviendas han sido construidas por este sector, lo que indica que esas construcciones, en su mayoría, no tengan las condiciones de seguridad e higiene (70).

Pero estas condiciones no implica que dotar a la población de viviendas necesariamente sea a través de convertirlas en propietario. Aun en países con mayor nivel de desarrollo económico que el nuestro, no se tiene la audacia de dotar con viviendas en propiedad a toda la población, aunque ello sea altamente deseable (71).

México fue un país donde orgullosamente se podía decir "vivo de mis rentas". El mecanismo de renta fue y debe ser altamente operativo ya que permite la concurrencia de nuevos recursos, tan escasos normalmente, para la habilitación de más viviendas destinadas a la población que carece capacidad económica para comprarla. Hay que restablecer las condiciones para que se dé la oferta de vivienda para rentar.

(70) Aguilera Manuel, Desafíos del Desarrollo Social Publicaciones Mexicanas, S.C.L. Pág. 114

(71) H. Concha Felipe, Los desafíos del desarrollo social publicaciones mexicanas, S.C.L. Pág. 192

con un clima de seguridad para el inversionista y el propietario, con incentivos adecuados y subsidios, con leyes donde se proteja la inversión, sin desmoronar el presupuesto del inquilino, crear el medio medio, acabar con la imagen del "casero sin corazón" y del "inquilino problemático" debe ser la finalidad de las leyes. Formando el primer paso a la iniciativa legislativa para crear el marco adecuado para el desarrollo urbano.

Inclusive entender que si bien no hay uno, no se puede multiplicar, que la ley, la ley es una adherencia a ella, que es riqueza creada por el hombre, que la porción de tierra - el terreno no es riqueza creada, sino tomada, dada. Que la plusvalía que genera el terreno no es propio de una persona, sino de la colectividad, que los frutos que genera ese progreso urbano no dependen de un solo hombre. Es de todos. Que también la inversión que realiza el constructor debe tener su justa recompensa, que se debe fomentar la construcción de viviendas mediante subsidios y apoyos al constructor. Que mediante subsidios, exenciones de impuestos etc., se puede impulsar la construcción de viviendas y que mediante ello se puede abaratar la oferta al no invertir demasiado el constructor. Que la recuperación de la inversión debe ser paulatina y a largo plazo, que respalde al inquilino. Que el financiamiento debe darse a la tierra con tratamiento preferencial para los constructores, fomentar la autoconstrucción, o constructores profesionales, que también

profesional en lugar de inhibirlo con cláusulas abusivas. El arrendamiento puede ser una solución a la vivienda siempre y cuando apoyemos la construcción de viviendas y legislemos tratando de acabar con los automatismos anacrónicos de "arrendamiento insensible" o de "arrendatario inabordable".

RELACION ENTRE LA INFLACION Y EL ARRENDAMIENTO.

Es incontestable que dada la naturaleza económica que existe en el contrato de arrendamiento, la inflación decididamente estará conectada íntimamente, siempre sea la única causa primordial que motive el encarecimiento de las rentas, aun cuando lleguemos a la conclusión final de que las otras causas se van entrelazando una a una hasta darnos la entender que éstas se sumergen en aquélla.

Cuando pensamos que los arrendadores pueden defenderse de la inflación trasladando sus efectos a la renta, es precisamente cuando entendemos que ahí está la relación íntima, y que precisamente los inquilinos soportarán, o mejor dicho, sufrirán los efectos de la inflación.

Se trata en primer lugar de tener una vivienda cómoda sin menoscabo del presupuesto. Pero, en segundo lugar, cuando ese presupuesto se empieza a deteriorar, es menester decidir entre una vivienda cómoda o comer bien; lógicamente se puede vivir en cualquier lugar, pero no siempre comer cualquier cosa. Esta cuestión definitiva tiene su respuesta en la emigración de esas familias a lugares o colonias más pobres.

Por otro lado tenemos que la escasez de vivienda motiva una fuerte demanda que sobrepasa en muchos la oferta, conduciendo a un fenomenal aumento de la especulación. La demanda excesiva hace que la renta sea excesiva en condiciones tales que no corresponde a la realidad de la vivienda.

LA PROBLEMÁTICA DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La vivienda está íntimamente vinculada al ser humano; es el lugar del hombre en el universo; es el espacio de su intimidad donde se realiza su realización personal y sustento de su vida familiar. Es en donde realiza su vida cotidiana.

En la exposición de motivos del actual Código Civil se palpa la preocupación de los legisladores por modificar profundamente el contrato de arrendamiento pretendiendo hacer desaparecer todos aquéllos privilegios y ventajas establecidas en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario. Todo ser humano tiene el derecho inalienable a una vivienda digna, decorosa, cómoda e higiénica.

Tema de mayor actualidad en todos los ámbitos del país es la escasez de vivienda.

Innumerables familias viven en habitaciones improvisadas, de construcción deficiente, y en muchos casos en condiciones

precarias de conservación, que no les proporcionara el abrigo suficiente y menos aún el ambiente propicio para la armonía y desarrollo familiar. En muchos casos, varias familias viven hacinadas en una habitación, que da origen a situaciones inaceptables de promiscuidad (73).

La escasez de vivienda es un problema mundial, lo entendemos, pero en nuestro país ha adquirido un carácter dramático, dado el enorme déficit que acusan las estadísticas, siendo por ello este problema uno de los más importantes y de mayor repercusión social.

A pesar del impulso brindado por las autoridades gubernamentales a la solución de la escasez de vivienda, el problema presenta características preocupantes, debido al incremento previsible del déficit, por el crecimiento poblacional acelerado y por el descenso de la oferta de vivienda accesible.

Para aquilatar la magnitud del problema basta repasar los datos que arrojó el censo de 1990 en el renglón habitacional llevado a cabo por el INEGI. Aproximadamente el 10% de las familias (inquilinas), convivían hacinadas con otra familia, al menos en una vivienda; del 30 al 40% de las viviendas contaban con un solo cuarto; más del 25 % tenían piso de tierra; casi el 62% tenían techos y muros contruidos con

(73) L. Echeqaray Fernando, desafíos del desarrollo social, publicaciones mexicanas, S.C.I., Pág. 195

materiales inapropiados; más del 50% carecían del suministro de agua potable y aproximadamente el 25% carecían de energía eléctrica; alrededor del 66% de las viviendas se habían edificado en condiciones estructurales deficientes con alto grado de riesgo de seguridad; más del 65% habían sido construidas con métodos no convencionales por los propios usuarios y cerca del 33% se encontraban en situación jurídica irregular. (74)

Se ha estimado que solamente en el Distrito Federal había un déficit acumulado a 1990 de 1 millón de viviendas, y aproximadamente de 1.5 millón en la zona metropolitana. Considerando un incremento de las acciones de gobierno a una tasa del 25% anual, se tendría en el Distrito Federal un déficit para el año 2000 de 1.3 millón de viviendas y de 1.9 millones en la zona metropolitana.

Datos no oficiales de algunos analistas estiman que de aquí al año 2000, deberán de construirse en todo el país 14 millones de viviendas para satisfacer las necesidades previstas. Claramente se colige que este resapo es enorme y que dada la situación actual de la economía del país, no se ve fácil contar con recursos disponibles suficientes para resolver totalmente la situación. Incluso si contamos con la enorme carga que significa la aguda crisis económica de falta

(74) L. Echegaray Fernando, desafíos del desarrollo social publicaciones mexicanas, S.C.L. Pág. 196

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

de liquidez que se está atravesando y que ha causado que la cartera vencida de los bancos llegue a un casi 30% de su capital, lo que ha causado que estén al borde de una quiebra técnica. Créditos bancarios no existen ni para remedio.

Ahora bien, la experiencia del problema inmobiliario debe hacernos llegar a la siguiente conclusión: no ha sido atacado a fondo. El espacio no puede ser aumentado por el hombre. Dicho en otras palabras: al hombre le fue dado el planeta tierra para poblarlo y por ende no lo puede multiplicar. Tierra solo hay una. Terreno solo hay uno.

La habitación tiene que ser el motivo principal del hombre, por lo que debe existir una unidad para solucionar este problema. Dentro del contrato de arrendamiento el objeto a comerciar, independientemente de la construcción, es el espacio (terreno) donde está adherida aquella.

La casa (construcción), es creada por el hombre, es riqueza; el terreno le es dado al hombre. En uno invierte y crea, con el otro especula.

Ahora si solo el hombre creó e inventó para adherir a ese terreno la construcción, es lógico que de esa inversión obtenga una ganancia. Pero no es de justicia que se apropie totalmente de la plusvalía que genera el terreno que se beneficia por su ubicación, obras viales, infraestructura realizada por la comunidad.

Tampoco se pretende llegar al extremo de decretar congelamientos de rentas, como el último que padecemos y que afortunadamente está llegando al final, y que tanto daño causó a nuestro centro histórico de la ciudad, y colonias otras lujosas, dejando un saldo de ciento de edificios y casas en completa ruindad, edificios semiderruidos, abandonados a su suerte, sin ningún servicio de mantenimiento. Los inquilinos no les dan mantenimiento porque no es de ellos, y el arrendador tampoco, porque la renta es tan ínfima que ni siquiera alcanza para el pago del impuesto predial. Mal negocio para todos.

Todo lo anterior ha llevado a que la voz pública por un lado se alce demandando una nueva intervención del gobierno para que meta en cintura a los caseros voraces. Otro sector alza la voz haciendo eco a la necesidad de reajustar las rentas y dictar leyes haciendo expedito el derecho del arrendador, procurándole mayores ganancias a su inversión.

Año con año, los inquilinos al vencimiento de sus contratos siempre se topan con el mismo problema: un fuerte incremento de renta. Con ello el arrendador no hace más que trasladar en algo el efecto que la inflación hizo en su economía. Las alzas en los arrendamientos suponen un alivio pasajero a su economía, y, sin embargo, el inquilino que mermada su ingreso por ello, enfrenta el dilema de buscar una nueva vivienda en condiciones higiénicas inferiores para poder pagar la renta o aceptar el incremento fijado por el

arrendador. O simplemente optar porque el casero lo demande y se entablen en un juicio largo y tedioso que le permita seguir viviendo unos cuantos meses más. Pero entrar ya en terreno legal significa la lucha de intereses. Es llegar al punto álgido entre los derechos del arrendatario contra los derechos del arrendador. Es entrar en el conflicto del inquilino tramposo y latoso, contra el casero egoísta y voraz. Ninguna de estas soluciones resuelven el problema, sino lo agravan más, y, paradójicamente, nuestras leyes lo permiten. Por ello se debe hacer un profundo análisis de nuestro Código Civil que tiene ya más de cincuenta años de vigencia, y que aun con las reformas a la ley inquilinaria, todavía no se puede llegar a un desenlace feliz al problema inquilinario.

En la exposición de motivos del Código Civil, los legisladores manifestaron su deseo --y todo quedó en eso-- de integrar un Código Privado Social que viviese a remediar las carencias de ciertos grupos sociales marginados. Se creó el patrimonio de familia destinado a "especialmente a proporcionar un modesto hogar a las familias pobres y laboriosas, a las que, por sus reducidos ingresos les es imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta, y mientras tanto son víctimas de los propietarios inconsiderados y ambiciosos que absorben, por lo general, con el cobro de sus elevados alquileres más del 50% del reducido

presupuesto de esas familias menesterosas". (75)

La virtualidad del proyecto se quedó en eso: un proyecto más. Declaraciones como esas, de acusaciones en contra de inconsiderados y perniciosos caseros nunca han solucionado ningún problema, y si en cambio, han contribuido a oscurecerlo y a enfrentarlos.

Cuál sería la psicología perversa de un propietario de un edificio, cuyos departamentos son afectados por el decreto de renta congelada, si con el total de lo recaudado por renta, no alcanza ni siquiera a pagar el impuesto predial y sobre eso tenga que pagar además el consumo de agua?

La realidad es que existe un grave problema: el producto del trabajo de muchas familias era insuficiente para adquirir su vivienda por una parte, y por la otra, las rentas excesivamente altas menoscaban un buen porcentaje de su salario. Imagínese, si en 1928 ya existía este problema, qué no diríamos en la actualidad. Porque el problema no se ha remediado, se ha profundizado más. Los redactores del Código Civil percibían el fondo del problema, aunque, quizá les faltó valor para atacar el fondo del mismo. Ellos indican: "Los bienes afectados por la expropiación son aquéllos que deben su crecido valor al esfuerzo de la colectividad y se trata por lo mismo de evitar que los dueños de los terrenos ociosos que han

(75) Exposición de Motivos del Código Civil. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 23 y 24

contribuido con su indolencia a crear los problemas de la falta de casa y de la elevación de los alquileres, se aprovechan del aumento del valor de sus terrenos sin que hayan contribuido con su esfuerzo. (76)

Aunque rudimentariamente y mezclando razones de orden económico con supuesto comportamiento de indolencia, intuyen que algo extraño sucede con la propiedad de la tierra. Algo no funciona y sigue no funcionando en la actualidad. Pero hasta ahí pararon, siendo una lástima que no hayan profundizado más en la originalidad de la cuestión y para sacar las debidas conclusiones y felizmente resolverlas.

Lógicamente, la creación del patrimonio de la familia no solucionó el problema y su inclusión en el Código Civil no vino a ser más que una esperanza malograda, que nunca alcanzó los beneficios necesarios al país porque no se logró que el sistema se generalizara.

Es evidente que al condicionar el éxito del plan del patrimonio familiar a que el sistema se ampliara y se generalizara era dejar a que fuerzas extrañas vinieran a complementar el éxito, y eso, no es más que una invitación al fracaso.

Todo queda resumido a la voluntad de un tercero, que para colmo de males no se sabe quién es.

(76) Exposición de Motivos del Código Civil. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 23 y 24

Nótese que estamos hablando del México de 1930, con una ciudad (Distrito Federal) de un millón de habitantes, 11 poblaciones con un total de 50 mil habitantes. Ahora estamos hablando de una estructura poblacional y demográfica sumamente elevada. Un Distrito Federal con más de 20 millones de habitantes, más de cinco ciudades que sobrepasan con creces el millón de habitantes y cerca de 100 centros de población con más de 50 mil habitantes; el 60% de la población censada vive en centros urbanos y se estima que en los próximos 25 años será el 80% de la población la que poblarán las urbes. (77)

Todo lo anterior implica nuevos y grandes problemas en cualquier sitio y tiempo que podemos dividir en dos partes: por un lado, los nuevos problemas provocados por la emigración del campo a las ciudades, y por el otro los problemas añejos agrandados por el paso del tiempo.

Dentro de la primera categoría tenemos los efectos propios del crecimiento espontáneo de algunas ciudades. Ciudad Nezahualcóyotl, surgió dentro de cinturones de miseria que rodeaban al Distrito Federal.

(77) Cabalán Valdez Rafael. Las nuevas políticas de vivienda. Editorial Fondo de cultura económica Páq. 32

CAPITULO QUINTO.

ACTUAL. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU REALIDAD

a). El arrendamiento: Un conflicto permanente.

b). Derecho Real.

c). El Derecho Real en el Código Civil: La potestad del hombre a las cosas.

d). Datos Estadísticos.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU REALIDAD ACTUAL.

EN ARRENDAMIENTO: UN CONFLICTO PERMANENTE

Dirigentes políticos, editoriales de los periódicos, han utilizado sus foros dedicando espacios para solicitar una vivienda digna para cada mexicano; encabezados en los periódicos solicitando poner fin a la zozobra de los inquilinos que año con año tiene que renovar sus contratos de arrendamiento con el siguiente aumento desproporcional en la renta. Otros, dando soluciones pugnando para que se dicten una nueva ley inquilinaria justa y equitativa y que, efectivamente en 1985, se dictó la tan esperada, pero desilucionante al fin, nueva ley inquilinaria que tantas y tantas expectativas esperanzadoras albergó y que en la actualidad se ha convertido en una loza que tiene que cargar los protagonistas del problema inquilino y arrendadores, ninguno de las soluciones ataca el fondo, todas son superficiales y tratan de remediar temporalmente el problema. El fondo radica en la propiedad de la tierra y que debe ser el punto de partida para examinar la compatibilidad que existe en los hechos entre aquel y el desarrollo y creciente factor económico que la integra.

Pese a los deseos y esfuerzo del legislador siempre ha resultado imposible conformar los intereses de arrendadores y arrendatarios. Esto debe de llevarnos a considerar que el problema inquilinario ha sido erróneamente tratado por lo que se debe encarar el problema desde otro punto de vista jurídico y económico para dar una salida a la situación de las partes que han sido tenida como dañinas, si tomamos en consideración que millones de personas alquilan millones de copas todos los días y que se sienten satisfechas de poder así, por ese medio cumplir con sus necesidades. El problema surge cuando se trata del arrendamiento de inmuebles. Si el Código Civil y la nueva ley inquilinaria no han podido solucionar en definitiva el problema inquilinario, es precisamente porque el enfoque que se le ha dado a esta cuestión ha sido equivocada. El problema inquilinario ya no es un problema sectorial, nos atañe a todos porque económico, político y moral y afecta a la esencia de los pueblos que se resuelven en una personalidad nacional.

Las soluciones transitorias al problema inquilinario establecido en el artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal, en relación al derecho preferencial ha sido ineficaz porque no le ha dado solución a este problema endémico, al no tener el inquilino los recursos económicos para poder pagar el precio del inmueble donde vive, ni aún contando con los servicios de los distintos fideicomisos creado para ello, por una u otra causa al no llenar los requisitos que se le exigen

o simplemente porque el arrendador es desconfiado para poder entrar a los planes del fideicomiso por el simple hecho de provenir del Gobierno, al creer que se trata de una expropiación.

El fideicomiso Casa Propia creado por el Gobierno junto con el fondo nacional de vivienda popular han aliviado levemente este problema.

Solo el olvido del carácter social que debe privar en la propiedad ha permitido creer enfrentar el problema de los alquileres y vivienda con medidas exclusivamente del orden jurídico auxiliadas a veces con aisladas disposiciones económicas tales como líneas de crédito, estímulos fiscales en las casas de intereses sociales.

La solución del problema radica desde otro punto: El suelo económico no es riqueza creada por el hombre y por lo tanto su beneficio no debe ser objeto de apropiación privada (78). Este es el tema principal que se ampliará más adelante.

DERECHO REAL

La Escuela Clásica define al derecho real como un poder jurídico que se ejerce en forma directa e indirecta sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros. Por consiguiente sus elementos son: a.) La existencia del poder jurídico. b.) La

(78) Sandler Héctor Raúl Orden Económico y Orden Político, G. Anuario de la Escuela de Estudios Profesionales Acatlán, 1976.

forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa. c). La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma y, d). La oportunidad respectiva de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero erga omnes (79).

El derecho clásico establece los siguientes derechos reales: 1). La posesión, 2). La propiedad, 3). El usufructo, 4). El uso y la habitación, 5). La servidumbre, 6). La prenda, 7). La hipoteca, 8). El derecho hereditario, 9). El arrendamiento por más de 9 años, 10). El derecho del tanto, 11). La condición resolutoria de la venta, 12). El pacto de reserva y, 13). El derecho de retención (80).

Rojina Villegas agrega a los anteriores derechos reales las diversas formas de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial que constituyen no solo manifestaciones de derechos absoluto sino verdaderos derechos reales, debido a

(79) Rojina Villegas Rafael Compendio de Derecho Civil, tomo II, Editorial Porrúa, S.A.

(80) Sandler G. Raul La locación y los derechos reales con función equivalente Editorial Plantense Buenos Aires Argentina 1970.

que el titular ejerce un poder jurídico oponibles a terceros, elementos que caracterizan a los derechos reales en general (81).

Ahora bien en el contrato de arrendamiento se da una relación personal entre el arrendador y el arrendatario que de ninguna manera dará derecho de propiedad al inquilino por el simple transcurso del tiempo al ser una posesión derivada. Se ha hecho creer erróneamente al inquilino que mientras más dure un contrato de arrendamiento, por el simple transcurso de tiempo, el inquilino, repito, tendrá más derecho incluso de considerarse dueño de la vivienda o al menos deberá dársele una indemnización, como si se tratara de un trabajador. Esto jurídicamente es una aberración, ya que el contrato de arrendamiento solamente da derecho de posesión derivada mediante el pago de la renta correspondiente.

A través del Derecho Real de Propiedad, hay una gran cantidad de personas que acceden al suelo, pero también a cierta riqueza sobre él construida: la casa-habitación. Incluyendo en esta denominación, por supuesto los locales para el comercio y la industria. En estos casos, estamos en presencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre el inquilino y el propietario, por cuya vinculación, el primero tiene a virtud del contrato un Derecho Personal de usar el

(81) Rojina Villegas Rafael Compendio de derecho civil, contratos, Editorial Porrúa, México 1977.

valor de la riqueza (casa-habitación), aún más, el correspondiente derecho al espacio económico donde se encuentra adherente aquélla.

Nuestro Código Civil vigente, establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Y también dice, que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse.

Por tanto en nuestro país, al suelo se accede por dos importantes rutas: mediante el ejercicio del Derecho Real de Propiedad sobre una casa construida sobre el espacio económico, y por el ejercicio de un Derecho Personal del inquilino frente al propietario.

Esquemáticamente recordando la diferencia nitida entre los Derechos Reales y Derechos Personales es posible distinguir con claridad entre los dos grandes instrumentos que la práctica ha impuesto para acceder al suelo. Por el primero El Derecho Real de Propiedad su titular, el propietario, tiene la disponibilidad directa de la cosa, en este caso, de un bien inmueble. Esa disponibilidad, entre otras facultades, incluye el derecho de usarlo en el sentido de trabajar o vivir sobre ella, inclusive el de facilitarlo a otra con ese fin.

Por el segundo -Derecho Personal- o sea por un contrato de arrendamiento, hay tan solo una vinculación entre dos

personas: por un lado el propietario que arrienda y por el otro, el inquilino que alquila. Ambos son titulares de derecho y obligaciones personales que emergen del contrato, es decir, que son recíprocamente y por partida doble, deudor y acreedor del precio que en especie o dinero debe pagar el inquilino deudor, pero a su vez él mismo es deudor: debe facilitar el acceso al espacio económico que el inquilino pretende usar, quien así, a su vez, es acreedor de ese derecho de uso.

El inquilino -arrendatario- es así nada más que un titular de un derecho personal que ejerce en contra del propietario.

Pero es aquí donde aparece una pequeña y nada insignificante complicación. Para cumplir con su obligación contractual, debe el inquilino pagar el precio; pero para que el propietario cumpla efectivamente con la suya debe entregar la cosa; de otra forma no podría usar el inquilino el inmueble.

De este hecho surgen dos observaciones. La primera, que el inquilino no tiene la disponibilidad directa del inmueble. Sólo indirectamente, o sea mediante el permiso que otorga el propietario para acceder a ella. Es decir, que el propietario aparece como un intermediario entre el inquilino que ha resuelto vivir en la casa.

La segunda es que una vez cumplido el contrato o sea la entrega de la cosa al inquilino para que pueda usarla- el

arrendatario pasa a tener derecho de disponibilidad directa del inmueble.

Si el Derecho Real es definitivo como el poder que directamente se usa sobre la cosa, hay que reconocer que el inquilino, en cuanto entra en posesión del inmueble a pesar de ser un puro titular de Derecho Personal ha dado un rápido paso hacia la configuración de un Derecho Real. Es por esta razón que no pocos autores han sostenido que el inquilino, una vez en posesión de la cosa, es titular de un Derecho Real y no de un Derecho Personal (82). Situación ésta que no se comparte.

La parte segunda del artículo 2336 del Código Civil, establece que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte para las destinadas al comercio o a la industria. Por eso debemos estimar, que el legislador no le preocupaba el plazo mínimo, sino el máximo. La razón es lógica: un contrato de arrendamiento por más tiempo del permitido, transformaría en la realidad un Derecho Personal en un Derecho Real sobre la cosa alquilada, porque el propietario estaría imposibilitado de dar por terminado el contrato celebrado, digamos por sesenta años forzosos, antes de su vencimiento, e incluso daría lugar a que la cosa alquilada pereciera; no tendría el

(82) Alterini Jorge La locación y los Derechos Reales con función equivalente Edit. Platense, Buenos Aires Argentina.

poder de disponer de la cosa hasta en tanto no terminara la vigencia del contrato.

No podemos dejar de observar, que un inquilino amparado por el Derecho por el cual se prorrogan los contratos de arrendamientos y se congelan las rentas, vigente, de hecho tiene más poderes de uso sobre la cosa que el propietario. Aún con todo esto, sostenemos que la naturaleza jurídica del Derecho del arrendatario, es un Derecho Personal.

El artículo 2447 del Código Civil Vigente, para el Distrito Federal, establece claramente que, en los contratos de arrendamiento que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de consideración en importancia a la finca arrendada tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo contrato de arrendamiento del inmueble. Es cierto que da derecho de preferencia, y que el inquilino tiene acción en contra del propietario que no respete ese derecho; pero únicamente para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, es decir, que celebre un nuevo pacto que generará derechos personales, siempre y cuando reúna los requisitos que allí se prescriben. Su razón y fundamento, es de naturaleza sociológica: un inquilino que ha vivido más de cinco años, se ha acostumbrado y ha hecho su radio de acción tomando en cuenta siempre la ubicación de su domicilio, sus hijos, una escuela

cercana su trabajo quedará cerca o en todo caso lo habrá buscado tomando en cuenta la ubicación de su domicilio, etc. razón por la cual se le prefiere a otro, que todavía va a empezar a ambientarse en ese lugar.

El derecho del tanto, en caso de venta, que también establece el mencionado precepto, en caso de que el propietario quiera vender no es un derecho creado en favor del inquilino para configurarlo hacia un Derecho Real, es en todo caso, como anteriormente se dijo, creado por razones de índole sociológico, aun que es cierto, que en la actualidad existe una estratificación de las posiciones de los hombres respecto del espacio económico: los propietarios no quieren inquilinos -mencos si son problemáticos y los inquilinos quieren ser propietarios para ya no tener tratos con "varados cascos". Esta figura del Derecho del tanto que se comenta fue suprimida del precepto en cita, aunque entrará en vigor dicha supresión hasta el 19 de Octubre de 1998, salvo lo dispuesto en los artículos transitorios.

Sin embargo existen diversos juristas (Cepoleng, el principal que han afirmado que el derecho del arrendatario es un Derecho Real en contradicción con la tesis tradicionalmente aceptada de ser un ¹⁶ Derecho Personal. Sin embargo, aun cuando existen diversas semejanzas entre ambos, principalmente en el arrendamiento, no es posible sostener que realmente el Derecho

de arrendatario sea un Derecho Real de Propiedad (83).

Los sostenedores de la tesis del Derecho Real de propiedad se apoyan en el artículo 2409 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que establece que, si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificase la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Existe -dicen un derecho de oposición a terceros, que por ese mismo hecho el Derecho Personal, se transforma en Derecho Real, el cual si es oponible a todo el mundo. Es criticable este punto, porque en el Derecho Personal, solo se pueden oponer al deudor y el Derecho Real es oponible a todo el mundo. Lo que le da dos efectos principales: la oponibilidad del derecho contra todo el mundo y la acción persecutoria de la cosa. En el Derecho Personal del arrendatario solo existe la oponibilidad del derecho, y no a todo el mundo, sino sólo al nuevo propietario.

Otro motivo que los ha llevado a pensar que es un Derecho Real, es que, cuando el arrendamiento pasa de cierto tiempo para bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al igual que los Derechos

(83) Rojas Villegas Rafael Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Editorial Porrúa México 1977.

Reales. Este fundamento es endeble, pues el simple hecho de inscribir un acto jurídico -contrato- en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no le puede dar las características de un Derecho Real, pues no solo los Derechos Reales se inscriben, sino muchos actos jurídicos que no importan un Derecho Real, los testamentos por ejemplo.

La competencia por razón de la ubicación de la cosa, tampoco es de tomarse en cuenta como lo afirman los identificadores de los Derechos Reales con el Derecho Personal del arrendatario, puesto que, únicamente se toma en cuenta por economía procesal y utilidad práctica, pero es totalmente ajena a la naturaleza real o personal del derecho del arrendatario.

EL DERECHO REAL EN EL CODIGO CIVIL: LA POTESTAD DEL HOMBRE FRENTE A LAS COSAS.

Los Derechos personales pueden ser tantos como las necesidades y la conveniencia lo imponga y los Derechos Reales deben estar estrictamente limitados por la ley tomando en consideración el vigor condicionante que tiene el orden básico estructural regido por el derecho civil patrimonial, por el tráfico económico y de toda la vida social. Existen una abigarrada lista de Derechos Reales posibles y, de estas, el legislador selecciona un número muy reducido y, esos son los que se utilizan para que los hombres ejerzan su poder o potestad sobre las cosas.

El Derecho Real por excelencia es el derecho de propiedad, el cual por su importancia en el presente trabajo se analizará.

El Derecho de propiedad tiene dos elementos importantes, el titular del derecho, y la cosa sobre la que se ejerce ese derecho.

Por lo tanto la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente, siendo oponible este poder a terceros, por virtud de una relación que se origine entre el titular y dicho sujeto (84).

Nuestro Código Civil no define al Derecho de propiedad, sino se concreta a expresar en su artículo 830 que el propietario de una cosa puede gozar o disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Tenemos que los titulares del derecho real de propiedad son las personas individuales o morales que señala la ley.

Sin distinción de raza, clase o rango, la ley ha pretendido mantener una solución concretamente igualitaria.

Mayor interés ofrece el análisis del otro elemento, es decir, qué cosas pueden ser sometidas al Derecho Real teniendo a la vista el Derecho de Propiedad.

(84) Rojina V. Rafael Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y sucesiones, Editorial Porrúa 1977.

¿Qué cosas pueden ser objeto del Derecho Real de Propiedad?. Esta simple pregunta ha ocasionado más de un dolor de cabeza a la humanidad y por lo general los hombres no han llegado a una opinión unánime, sin medir, previamente sus diferencias en los campos de batalla. Dirimir, por ejemplo, si los hombres de color eran o no cosas y por lo tanto susceptibles de ser objetos de Derecho Real de Propiedad costó una guerra civil de cuatro años y un millón de muertos. Los hermanos Gracco pagaron con su vida un hecho de intentar una respuesta diferente a la que daban los Patricios Romanos.

Es razonable, entonces, que la sociedad a través de la ley fije cuáles Derechos Reales se pueden ejercer y determine con máxima precisión, qué cosas pueden ser objeto de derecho de propiedad, por parte de los particulares y por parte de la sociedad.

La propiedad ha evolucionado históricamente, y lo que en el Imperio Romano se le conocía como tal, actualmente es inaceptable, al haber sufrido modificaciones substanciales. El Derecho Romano consideró el Derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Se fijaron los tres elementos clásicos: IUS Utendi, IUS Fruendi y IUS Abutendi.

En la época feudal, la propiedad o dominio otorgó el imperio. Los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del Derecho de

Propiedad en el sentido civil usar, disfrutar, disponer, sino que también tenían el imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquéllos feudos.

La revolución francesa acabó con todos aquéllos privilegios para establecer que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder sobre las personas que se establecieran en sus feudos. Es simplemente un Derecho Real de carácter privado para usar y disponer de una cosa, es un Derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho Romano.

Con la declaración de los derechos del hombre y del Ciudadano de 1789, la propiedad pasó a ser un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, y que el estado puede reconocer, pero no crear que los derechos naturales, al derecho de propiedad un contenido filosófico que el derecho romano no le dió.

Priva un concepto individualista en afán de proteger intereses personales.

En la época moderna, se impone a la propiedad una serie de limitaciones en afán de desvincular materialmente el sentido individualista que le dió la Escuela Francesa, y que tanta influencia tuvo en las legislaciones europeas y latinoamericanas.

El Código de 1870 para el Distrito Federal, en su artículo 827 decía, que la propiedad es el derecho de gozar y

disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

Encontramos aquí la posibilidad de restringir la propiedad en razón del orden público, mediante la expropiación. Se adelantó en cierta forma a su época.

En la actualidad, el concepto de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duquít.

En las diferentes conferencias que sustentó Duquít establece que el derecho de propiedad no puede ser anterior al hombre y anterior a la sociedad. El hombre siempre ha vivido en sociedad, por ello es inadmisibles imaginario como lo hace ROUSSEAU en el contrato social, atalado, con sus derechos absolutos, innatos y posteriormente celebrando un pacto social para unirse a los demás hombres y limitar aquellos derechos absolutos (85).

Para Duquít los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino aplicando una relación social, y no puede haber ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni con limitación voluntaria para lograr la convivencia social.

El Derecho objetivo es anterior al subjetivo, y especialmente al de propiedad. Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes

(85) Pojina V. Rafael Compendio de Derechos Civiles, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y sucesiones, Edit. Porrúa 1977.

impuestos por la norma jurídica, para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene que realizar la interdependencia humana (86).

Duguit funda su tésis en el concepto de solidaridad social, y el Derecho objetivo tiende a realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social, 2) abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

Respecto a la propiedad considera que si el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad, luego a medida que tiene mayor riqueza, tiene mayor responsabilidad social. Al hombre se le imponen deberes de emplear la riqueza de que dispone no sólo en beneficio individual, sino colectivo, y es en ocasión de estos deberes como se le reconoce el Derecho Subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa, pero no se le reconoce el Derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando estas situaciones

(86) La locación y los Derechos Feales con función equivalente, Jorge Alterini Edit. Platense, Buenos Aires A.

perjudican intereses individuales y colectivos (87).

El Derecho de propiedad para Duguit es una función social, y que como tal debe tender siempre a beneficiar a la colectividad por la solidaridad, no se debe abusar del Derecho de Propiedad, y que es precisamente allí donde tiene que entrar en función el espíritu social de la propiedad en beneficio de la colectividad, mediante las restricciones a ese derecho.

Toda esta cuestión sirvió de base para que los legisladores de nuestro Código Civil de 1929 sustentaran en la exposición de motivos "... (se) aceptó la teoría progresista que considera el Derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamada a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos Constitucionales relativos se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendiente a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no abusara de su Derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales.- El criterio... fue: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición

(87) Alterini Jorge La locación y los Derechos Reales con función equivalente Edit. Platense. Buenos Aires Argentina.

de que al ejercitarse su derecho procure el beneficio social (88).

En aras de lo anterior nuestro Código Civil actual señala a la propiedad una serie de modalidades y restricciones que impiden el uso abusivo de ese derecho. Van a modificar substancialmente el uso exclusivo y absoluto de la propiedad tendiente siempre a sostener el principio del beneficio social. Restricciones que van de lo general a lo particular: Artículo 16.- "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligaciones de ejercer sus actividades, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas. Artículo 840.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario. Artículo 839.- En un predio no pueden hacerse excavaciones construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina... Artículo 845.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las

(88) Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal vigente. Edit. Porrúa, México 1979.

obras de resguardo necesarios... (89).

Pero todo lo anterior no ha logrado que la colectividad se beneficie en base a la función social que tanto predicaron los legisladores. Incluso Duguit incurre en el error de hablar de riqueza comparándola con la propiedad. La propiedad no es riqueza. Hablar de propiedad como si fuera riqueza es darle un giro nada recomendable a la cuestión del beneficio social. Riqueza es lo que el hombre crea; no lo que la naturaleza le proporcionó. Esta cuestión erróneamente planteada desde sus inicios, la ley la recogió.

Considerando desde el punto de vista económico, un autor alemán J:W Hedemann- explica que los Derechos Reales sirven a la dominación de los bienes terrenales, sin la cual la vida del hombre es imposible, ciertamente que no solo de pan vive el hombre, pero sin pan no vive de ningún modo. Dicho en otras palabras aquella necesidad económica vital se logra por los actos de poder que el hombre ejerce sobre el mundo objetivo que lo rodea.

Ese mundo objetivo para no instalarnos en el primer día de la creación, sino de nuestra época nos viene dado exclusivamente por la naturaleza en el sentido más amplio del término. Aquel mundo exterior excluyendo a nuestros semejantes

(89) Código Civil para el Distrito Federal vigente, Edit. Porrúa México 1979.

es un conjunto tan abundante como heterogéneo de cosas de las cuales debemos apropiarnos para satisfacer nuestras necesidades. Pese a esa gran diversidad es posible, sin embargo, trazar una línea divisoria distinguiendo así dos grandes clases de cosas: aquéllas que le vienen dadas al hombre y en cuya hechura no tiene ninguna responsabilidad y aquéllas otras que son obra del hombre. Si a la primera categoría llamamos naturaleza a la segunda le daremos el nombre de riqueza. Por supuesto que esta última la experiencia lo acredita desde que el hombre apareció sobre la tierra solo es posible existiendo la primera. Todas las cosas que el hombre fabrica por remoto que sea su origen y complicada su operación, no son sino una elaboración más o menos sofisticadas de una porción de la naturaleza.

En esta parte el mundo objetivo que llamamos naturaleza, podemos a su vez, advertir dos tipos de cosas: una que son tan abundantes o inasibles, que podemos considerarla como libres, tal como la luz solar o el aire. Otras en cambio, son finitas, escasas, y por lo tanto tan posibles como susceptibles de apropiación. La primera subdivisión puede llamarse naturaleza libre, a falta de mejor nombre, la segunda se suele llamar suelo, tierra, espacio económico. Este es el principal veneno de la vida humana en relación a la actividad económica. La humanidad tiene como espacio económico la corteza terrestre; cada pueblo organizado de Nación soberana tiene como espacio

económico un trozo de aquella corteza: su territorio nacional, que incluye no sólo lo que se conoce vulgarmente como tierra, sino cada una de las cosas que la naturaleza en ese espacio acotado del planeta ha puesto.

Poco es todo el cuidado que se ponga en mantener siempre en claro esta fundamental distinción entre los bienes creados por el hombre es decir riqueza y los bienes dados al hombre, denominado espacio económico. Ha sido y seguirá siendo una de las principales causas por las cuales tan mal se examinan las ventajas y desventajas de los Derechos Reales de Propiedad, al pasar por alto esta distinción. El olvidar con frecuencia que son dos cosas tan diferentes la riqueza y el espacio económico, enturbia las discusiones plantea falsos litigios, inspira erróneas normas jurídicas y causa no pocas veces el caos del orden económico (90).

Nuestro Código Civil Vigente, identifica como cosas susceptibles de ser objeto del Derecho Real de Propiedad, el espacio económico del país y la riqueza creada por el trabajo del hombre. En el artículo 747 establece, que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. En seguida se añade, que están fuera del comercio por su naturaleza las que no puedan ser poseídas por

(90) Martínez Ríos Jorge Tenencia de la tierra y desarrollo Agrario en México, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM México 1970.

algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular (91).

En el artículo 750 nuestro Código Civil indica que son bienes inmuebles: 1.- EL SUELO Y LAS CONSTRUCCIONES ADHERIDAS a él (92). De manera categórica y expresa equipara como bienes inmuebles, y por lo tanto objeto de apropiación al suelo, esto es, al espacio económico y a la riqueza o sea la construcción. Y es precisamente de esa cuestión donde deriva todo el caos económico que existe en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. Y como más adelante se explicará, el espacio económico no puede ser objeto de comercio sino sólo la riqueza creada por el hombre, la que puede aumentarse pero el suelo, el espacio económico no puede aumentarse.

Esta identificación legal puede calificarse de ruinosas para nuestra sociedad salvo que se adopten algunos arbitrios que eviten su efecto pernicioso. Si la creación de riqueza es el resultado del esfuerzo del hombre sobre el espacio económico para abastecer las necesidades, no debe olvidarse

(91) Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa México 1979.

(92) Código Civil^h para el Distrito Federal, Edit. Porrúa México 1979.

Jamás que aquella riqueza es imposible sin la disponibilidad de ese espacio económico. Todo el trabajo disponible de un hombre o un pueblo auxiliado por todo el instrumental técnico que se quiera, es absolutamente inútil sino se es aplivado aun espacio económico. El suelo es así soporte, habitat, venero, no solo de la actividad económica sino en rigor de la actividad vital del ser humano. Tener la llave del espacio económico, es tener el derecho de la vida sobre los que carecen de él (93).

No faltan frente a los desastrosos efectos que se viven quienes ataquen el Derecho Real de Propiedad en bloques y sin distinción alguna. Es una afirmación carente en absoluto de sentido. Muchos de quienes la sostienen exigen terminantemente, ser dueños exclusivos del producto de su trabajo.

DATOS ESTADISTICOS

En la actualidad, todo el mundo trata en base de ciertos sacrificios de hacerse de una casa. Sólo que a veces tienen que conformarse con un departamento vendido en condominio, ya que, el acceso al espacio económico se ha tornado tan difícil que lo hace casi imposible para las mayorías, por la lógica razón de que, tanta es su demanda, que el producto tiende a

(93) Katzarov Konstantín Teoría de la Nacionalización (El Estado y la Propiedad Instituto de Derecho Comparado, UNAM 1963

encarecerse, porque no se puede reproducir el espacio económico donde se asienta una casa.

El 60% de la población del Distrito Federal es arrendataria. El Centro de Estudios Políticos Económicos y Sociales, ha manifestado que en el Distrito Federal existe déficit de viviendas de alquiler.

La Dirección General de Estadísticas de la Secretaría de Comercio ubica en 1950, en el Distrito Federal 626,262 viviendas de alquiler; diez años después 902,083; en 1970 ascendió a 1'219,419; en el siguiente lustro ya había 1'415,379; un año después, en 1976 existían 1'797,000. En 1980, el Censo Nacional de la Vivienda arrojó la nada alarmante cifra de 2'189,453 Viviendas (94).

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, calcula que en la última década, en la Ciudad de México, se han construido anualmente un promedio de 50,000 Viviendas. Pero la Secretaría de Comercio difiere de ese cálculo y asegura que el promedio anual en la última década es de 72,375.

En 1970 en el Distrito Federal había 350,661 viviendas de un solo cuarto; en ellas habitaban 1'793,596 personas, lo que significa que 5.1 mexicanos intentaban vivir en cuartos redondos. En relación al país, el porcentaje varía sólo tres décimas, pues había 3'326,245 viviendas de un solo cuarto habitadas por 18'084,983 viviendas con cinco habitantes o más.

(94) Diario Universal del 6 de Diciembre de 1980.

Quienes alquilan departamentos de lujo destinan el 50% de su salario para pagar la renta. Es el uno por ciento de la población. Lo dramático del caso es que, sólo el 7% tiene recursos suficientes para alquilar casas o departamentos adecuados para vivir, y que tienen que desviar del 30% al 40% de su salario para pagar la renta. Sólo el 11% de los inquilinos de esta Ciudad utilizan del 20% al 25% de su salario para habitar en casas alquiladas de las denominadas de interés social, calificadas como generalmente aceptadas y adecuadas. Son el 20% quienes tienen que distraer del 14.5% al 30% de sus ingresos para pagar las rentas de sus tenebrosos departamentos o vecindades que parecen muladares. Y finalmente vienen los que habitan en las llamadas ciudades perdidas o cinturones de miseria que son el 21% quienes habitan en viviendas alquiladas, y que tienen que desviar del 10% al 13% de su salario para pagar la renta.

En otras palabras, el 60% de los capitalinos pagan rentas, el 32% son propietarios y el 8% viven en covachas prestadas o las consiguen a cambio de cuidar los inmuebles (95).

(95) Datos estadísticos tomados de los Boletines de información de las Secretarías de Comercio de Hacienda y Crédito Público, y del Censo Nacional de la Vivienda de 1980.

CAPITULO SEXTO.

**EL PROBLEMA SOCIAL DE LA FALTA DE VIVIENDA Y EL
ARRENDAMIENTO COMO UNA DE SUS POSIBLES SOLUCIONES.**

- a). Analisis de tipo social de la falta de vivienda.
- b). El contrato de arrendamiento y el espacio económico.
- c). Efectos sociales de la privatización de la renta.
- d). La socialización de la renta.
- e). La carga de trabajo en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

EL PROBLEMA SOCIAL DE LA FALTA DE VIVIENDA Y EL APENDAMIENTO
COMO UNA DE SUS POSIBLES SOLUCIONES.

ANALISIS DE TIPO SOCIAL DE LA FALTA DE VIVIENDA

Toda persona que no ha resuelto la posesión, o el disfrute por otros medios de una casa tiene una carencia vital que notoriamente influirá sobre su conducta social.

Todo ser social debe tener un espacio donde desarrolle todo su potencial y mientras más comfortable sea, el desarrollo será digno. Sin embargo no todos tenemos acceso a una vivienda digna, sino que su tipo dependerá de la educación, de la herencia social, del factor económico, en suma de diversos factores de tipo social que influirá decisivamente en la clase de vivienda que se tenga. Así tenemos que aproximadamente el 10% de familia en el Distrito Federal conviven hacinadas con otra familia en una misma vivienda; del 30 al 40% de las viviendas contaban con un solo cuarto; más del 23% tenían piso de tierra; casi el 62% tenían techos y muros contruidos con materiales inadecuados; más del 50% carecían del suministro de agua potable y aproximadamente el 25% carecía de energía eléctrica; al rededor del 66% de las viviendas se habían edificado en condiciones estructurales deficientes con métodos no convencionales por los propios

usuarios y cerca del 33% se encontraba en situación jurídica irregular (96).

Todos los planes habitacionales que ha promocionado las dependencias gubernamentales han tenido un fracaso anunciado, ya que el 50% de la población urbana empleada no tiene acceso a los planes habitacionales por infinidad de motivos, que bien pudiera llamarse justificantes, pero que en el fondo constituye el motivo del fracaso de cualquier plan habitacional. La situación económica crítica actual y la reducción de subsidios gubernamentales en los organismos públicos de viviendas han dado al traste con todos los programas habitacionales. La iniciativa privada ha reducido la posibilidad de acceso para atender la construcción de vivienda dado los márgenes estrechos de financiamiento.

La carencia de una política gubernamental para crear reservas territoriales para vivienda solo ha generado disparidades entre la demanda social y la oferta económica.

También es indudable que en ciudades como México, el 50% del suelo ha sido ocupado mediante mecanismos ilegales de acceso; del total de la mancha urbana de la zona metropolitana de la Ciudad de México, aproximadamente el 29% se encuentra aún ilegalmente ocupado, donde habitan al rededor de un millón

(96) L. Echegaray Fernando Nuevas estrategias para la vivienda de interés social Edit. Publicaciones Mexicanas, S.C.L. Pág.196

de personas y no existen reservas de suelo. (97)

La marginación de los sectores populares del acceso a la mayor parte de los programas habitacionales fue debido a que organismos como FONHAPO o FOVISSSTE redujeron subsidios para evitar su completa descapitalización buscando mayor participación de los acreditados, lo que ha incrementado el costo de las viviendas pese a que dichos organismos buscaban solucionar el problema de la vivienda para la población de menores recursos.

Indudablemente que el Capital privado también ha sido fuente creador de planes habitacionales promovidos por inmobiliarias y bancos, pero estos planes solo son accesibles para personas y clases sociales media superior, mediante el mecanismo de hipoteca.

El programa nacional de vivienda creado en el sexenio salinista no tuvo el resultado previsto debido principalmente al encarecimiento de los créditos.

Las modificaciones legislativas en materia inquilinaria relativas al arrendamiento promovidas en el año de 1993 y cuya entrada en vigor se postergó para quienes ya arrendaban viviendas cinco años y se aplicaban inmediatamente para los nuevos arrendadores, impactaron al 22% de la población. Por lo que, en ese año se registró un incremento del 5% de los desalojos y para el año de 1994 fue del 6%, y se espera que el

(97) Periódico la Jornada 10 de Septiembre de 1995.

efecto principal habrá de resentirse una vez cumplido el plazo de cinco años. Las modificaciones también abarcaron la descongelación de rentas que afectaba principalmente a un grupo muy empobrecido de capitalinos y que hace prever que tendrá como efecto su desplazamiento a la periferia de la Ciudad.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL ESPACIO ECONOMICO

Cualquiera que sea el régimen legal que se establezca para que los hombres de una sociedad accedan al espacio económico configurado por su territorio nacional, en tanto y cuanto la población crezca, la inversión pública y privada se incrementen y el desarrollo social en la amplia expresión del término se multiplique, habrá de producirse un efecto inevitable: el valor de ese espacio económico crecerá en proporción directa a aquellos crecimientos, pero no en razón aritmética, sino geométrica. Esto es válido para cualquier organización social, llámese capitalista o socialista, sea contemporánea o de la antigüedad considerada en su totalidad como nación o una parcialidad como región dentro de un determinado país.

Explicaciones sobre este fenómeno en relación a México se encuentran en la obra de Edmundo Flores: "Hasta 1940 aproximadamente la Avenida de los Insurgentes era una arteria ocupada por casas de no más de tres pisos, con amplios Jardines, propiedades y residencias de clases alta y media.

Actualmente la zona se encuentra sujeta a una intensa utilización económica. Ello, por supuesto, ha traído aparejada una importante alza". (98)

La razón es económica. Es espacio económico. El territorio Nacional es un dato finito, inextensible, irreproducible. Sobre él deben cumplirse toda la actividad social incluyendo la económica y toda actividad individual y social de un pueblo.

Solo de él pueden ser extraídos, por el esfuerzo individual y colectivo, los valores de riqueza que los hombres necesitan para vivir y desarrollarse. Escaso por condición, es relativamente -cada vez escaso frente al crecimiento de la población, las necesidades de inversión la multiplicación de la actividad individual y la mera permanencia.

En la compleja división del trabajo dentro de una sociedad en la que sería insensato que todos hicieran lo mismo, no todos necesitan para producir, para trabajar, acceder al espacio de modo directo, aunque todos necesitan de él para vivir. No sólo porque tienen que asentarse su existencia en un par de metros cuadrados, sino porque para satisfacer sus necesidades necesitarán de valores de riqueza que otros producirán trabajando en ese espacio y que él adquirirá por el intercambio que cada sociedad establezca.

(98) Flores Edmundo F.C.E. Tratado de Economía Agrícola 1981.

De manera que el problema del espacio económico de un pueblo de ninguna manera es una cuestión de hombres de campo o de ciudad, de los trabajadores o de los patrones, de hombres o mujeres. Es absolutamente problema de todos. De todos los que habitan en el país, y en buena medida de los que potencialmente en él podrían habitar. Un determinado modo de reglamentar el uso directo o indirecto del espacio económico nacional condiciona que muchos hombres dejen de venir a nuestro suelo, no pocos se vayan de él y muchos sean los hijos que se queden sin nacer.

Por la misma razón que el valor del espacio crece con la población, la inversión y el desarrollo, los espacios económicos vacíos por la causa que fuere tienen menor valor que los poblados.

Del mismo modo, sin burlar demasiado entre los documentos de la historia nacional, también cualquiera, por su propia experiencia, sabe cuánto valía un trozo de espacio económico hace veinte o treinta años atrás y cuánto vale hoy. Las diferencias serán siempre incomprensibles. Esa es la razón por la que, por ejemplo, los precios en el campo se fijan por hectáreas y por metros en la Ciudad. Una hectárea en el centro del Distrito Federal demandaría una cifra de muchos ceros de los que habitualmente estamos acostumbrados a manejar.

Ese mayor valor del espacio económico, según el lugar del país y según la época que se considere, no es hechura de su

ocupante individual, sea propietario, poseedor, arrendatario o usurpador. Es el producto del quehacer social. Mejor dicho, del trabajo social, entendida la expresión en el sentido más amplio y comprensivo. Como este valor mayor siempre creciente del espacio económico se manifiesta como rédito de la tierra, es que se ha denominado renta económica.

El espacio económico nacional esto es el espacio sobre el cual nuestros antepasados y nuestros descendientes han desplegado y desplegarán su actividad económica es el territorio nacional. La renta económica se entiende como un manto, tiene su propia orografía y no coincide con la orografía del propio país, varía de momento a momento, tanto como varía su agente productor: el desarrollo social.

La unidad de este manto pondría en evidencia a pesar de aquellos accidentes de unidad sin cortes de todo el espacio económico nacional, a la vez que pondrían de manifiesto la carencia absoluta de fundamento, desde el punto de vista económico, de la división de la superficie social en tierra rural y urbana.

Esta diferenciación que existe desde otros puntos de vista no carece de interés, y por lo contrario oscurece lo principal en relación al problema del espacio económico: la renta económica.

Dos aspectos sobresalen en la caracterización de esta renta: ella no depende en absoluto de la actividad de un

determinado propietario y, a la vez, está en función de la actividad de la sociedad como grupo comunitario. En aquel mapa orográfico de la renta económica se veía con claridad, pero cualquiera puede comprobarlo. Un terreno en el centro de la Ciudad no vale un centavo menos por el hecho de que el propietario nunca haya hecho nada en él; su valor estará dado por el valor de la tierra para la zona en que el terreno se encuentra del mismo modo, y a la inversa, todo el esfuerzo que haya hecho otro propietario en inversión y trabajo no le aumentarán un centavo al valor de la tierra, que estará dado por los valores que la renta tenga en ese supuesto desértico lugar.

La renta económica se acumula sobre cada terreno integrante del espacio económico como resultado de las condiciones naturales de ella en relación a la demanda de la sociedad, la que para satisfacer sus necesidades deben intervenir sus esfuerzos de trabajo y sus capitales reales sobre aquel espacio.

En su sistema como el nuestro, en que la tierra es susceptible de ser vendida y comprada, la renta económica puede ser medida por el precio, es decir por la cantidad de moneda que el comprador está dispuesto a pagar contra el derecho de propiedad sobre el terreno. Pero el precio debe ser distinguido de la renta económica, pues es solo su medida en dinero y con arreglo a otras circunstancias que permiten

determinado propietario y, a la vez, está en función de la actividad de la sociedad como grupo comunitario. En aquel mapa orográfico de la renta económica se vería con claridad, pero cualquiera puede comprobarlo. Un terreno en el centro de la Ciudad no vale un centavo menos por el hecho de que el propietario nunca haya hecho nada en él; su valor estará dado por el valor de la tierra para la zona en que el terreno se encuentra del mismo modo, y a la inversa, todo el esfuerzo que haya hecho otro propietario en inversión y trabajo no le aumentarán un centavo al valor de la tierra, que estará dado por los valores que la renta tenga en ese supuesto desértico lugar.

La renta económica se acumula sobre cada terreno integrante del espacio económico como resultado de las condiciones naturales de ella en relación a la demanda de la sociedad, la que para satisfacer sus necesidades deben intervenir sus esfuerzos de trabajo y sus capitales reales sobre aquel espacio.

En su sistema como el nuestro, en que la tierra es susceptible de ser vendida y comprada, la renta económica puede ser medida por el precio, es decir por la cantidad de moneda que el comprador está dispuesto a pagar contra el derecho de propiedad sobre el terreno. Pero el precio debe ser distinguido de la renta económica, pues es solo su medida en dinero y con arreglo a otras circunstancias que permiten

fijarlo. En países en que la compra-venta estuviese prohibida, la renta económica no dejaría de existir, aunque en este caso no podrá ser medida por el precio.

La demanda económica de la sociedad determina la existencia de la renta económica sobre cada pedazo de terreno, pero en ciertas circunstancias, cuando la demanda de tierra se incrementa no solo por la necesidad sino por la decisión de proteger el valor del dinero (como ocurre en épocas de inflación) suele generarse la denominada "falsa renta" que se incorpora al precio de la compra-venta sin que éste refleje, en consecuencia, la efectiva renta económica. La falsa renta provocada por compras de pánico, opera como barrera de acceso al espacio por parte del trabajo y el capital, como si se tratara de la verdadera, por lo que su tratamiento, no debe ser distinto uno del otro.

Ahora bien, en torno a esta cuestión: considerando la renta económica como un producto del trabajo de la sociedad, quién se adueña de ella en nuestro ordenamiento económico jurídico social?, y otra cosa más importante, ¿qué efectos causa en nuestra sociedad la privatización de la renta económica?

Al establecer el Código Civil la comerciabilidad del espacio identificándolo con los bienes de whoever el titular del derecho real de propiedad se apropia de la renta económica acumulada sobre el terreno de que se trate. A esto lo

llamaremos privatización de la renta económica.

La apropiación de la renta económica por parte de los propietarios se produce por algunas de estas vías: el contrato de compra-venta o el contrato de arrendamiento. En cualquiera de estos negocios jurídicos nos referimos al espacio exclusivamente, es decir al terreno libre de mejoras. No a éstas que son riquezas.

En el primer supuesto compra-venta el propietario transfiere el derecho de propiedad con entrega del terreno, contra lo cual recibe el precio. Es decir que la compra-venta existe cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero. Este precio, con la advertencia efectuada, significa la renta económica capitalizada sobre el terreno vendido al monto de la compra.

En el supuesto del contrato de arrendamiento, el propietario sólo constituye a favor del inquilino un derecho personal de uso sobre la cosa, por lo cual recibe el alquiler, que es un tanto por ciento de la renta económica capitalizada: el propietario considera el "valor del terreno" como un capital y cobra al inquilino la renta como si fuera "el interés" de un capital.

En ambos casos el propietario es el beneficiario del mayor valor del terreno o sea de la renta económica acumulada por obra del trabajo social.

Como esta renta depende del variable desarrollo social general del país, especial de la región o particular de la zona donde está enclavado el terreno, el propietario, según la velocidad de ese desarrollo y la intensidad de la inversión de capital y trabajo, puede realizar modestos o extraordinarios negocios, sin que por su parte haya mediado el mínimo esfuerzo. Precisamente la conjunción de la facultad jurídica de poder vender o arrendar-comercialización del espacio con el constante incremento de la renta económica, posibilita el negocio conocido como "especulación de tierras", que ha permitido y sigue permitiendo que mediante la privatización de la renta económica se amasen fantásticas fortunas sin necesidad de aporte de trabajo ni inversión alguna.

Esto pone de manifiesto que en los hechos, el derecho real de propiedad entendido como el derecho por parte del particular de acceder y usar la cosa permite algo más que el mero ejercicio de esas potestades. Tiene como añadido el poder embolsar para sí el producto social conocido como renta económica.

El mejor negocio de la tierra, es la tierra misma. Es el mejor negocio porque al posibilitar el derecho real de propiedad no solo el uso y goce de las cosas, sino que, además, mediante la comercialización del espacio le permite embolsar de una vez la renta económica en caso de venta, económica en caso de venta, o permanentemente en caso de

arrendamiento. Esto sin necesidad de trabajo alguno por parte del titular, con lo que habrá negocios que lo superen. En segundo lugar, es un negocio in-crescendo. Como la renta económica crece con el desarrollo social o sea con el trabajo del resto de la sociedad solo hay que echarle tiempo al tiempo para que sea más rentable. Finalmente, es el más seguro, respecto de los bienes de riqueza cosas hechas por el hombre. La humildad es tan imperfecta como caprichosa, pues las cosas creadas por el hombre, ni son eternas, ni siempre son permanentes como bienes, pues pueden ser destruidas por una catástrofe. Es cada vez más necesario, desde que no hay hombre que no use la tierra directa o indirectamente. Ni siquiera la expropiación puede ser considerada dentro de nuestro orden legal, como una amenaza. Cuando ella ocurre, no un comprador individual, sino toda la sociedad habrá de dar una contribución para pagar la indemnización que el juez fije. (99).

Ni qué decir del arrendamiento. El precio que el inquilino paga en alquiler, considerado provisionalmente como un interés que percibe el propietario por la renta económica acumulada sobre el terreno, tiene que crecer inexorablemente a través del tiempo. Tanto, por supuesto, como va creciendo aquella renta económica ningún bien de riqueza creado por el hombre puede compararse al espacio económico y no puede dar

(99) Loria Aquiles La rentita fundaria, Buenos Aires Argentina 1890.

tan fantástico resultado. En primer lugar aquel bien se gasta; no pueden ser arrendados por una eternidad. En segundo lugar, el desarrollo tecnológico tiende a hacer los despreciables por substituciones. Cuando aparece el automóvil, se decreta el archivo del carruaje a caballos. En tercer lugar la capacidad creativa del hombre es tan formidable que muchos pueden hacer lo mismo, es decir, al propietario de bienes de riqueza le surge la competencia. Ninguna de esas "anomalías" padece quien arrienda al espacio económico. De manera que su negocio podría ser considerado como un negocio que siempre mejora y para la eternidad.

Adviértase que este formidable negocio que el propietario hace o sea en el caso de compra-venta o arrendamiento no es el resultado de un diabólico designio del titular del derecho de propiedad, quien individualmente considerado, es y puede ser el más santo de los varones. Es causado por un orden jurídico que condiciona y facilita según el monto histórico la conducta de los hombres. Por eso deben descartarse las imputaciones en contra de los propietarios: ES EL ORDEN LEGAL EL QUE DEBE SER OBJETO DE CORRECCION.

Se ha puntualizado la relación entre la renta económica y el Derecho Real de propiedad sobre el suelo, cuando el orden jurídico posibilita su comercialización, destacando que aquélla es embolsada privadamente por el titular de aquél derecho con ocasión de su venta o su arrendamiento; significa

esto, acaso, que si no se vende o arrienda, el propietario no alcanza tales beneficios?. En principio pareciera, que es así. Sin embargo corresponde hacer algunas aclaraciones que serán de aplicación útil. En primer lugar es verdad que no se obtiene ningún beneficio ni él ni sus sucesores si nunca vende o arrienda, ni los obtendrá jamás si con el correr del tiempo, por alguna causa pierde el derecho de propiedad. Pero esto es a condición de lo que se trate. Si por el contrario, el propietario usa el terreno empleando sobre ella su trabajo, tiene un beneficio. No tiene que pagar por el uso de ese terreno el valor del alquiler. Está muy claro que esa tierra valdrá cada vez más por obra del crecimiento de la renta económica, pero que el propietario no sufrirá los impactos de ese crecimiento. Sólo en sus especulaciones teóricas examinará estos valores para apreciar la rentabilidad de su negocio, pero no le causan impacto alguno a diferencia de quien, en ese momento, se viera obligado a comprarla o alquilarla.

Esto, dicho sea de paso, es una de las razones de aquella persistente tendencia a la que ya se ha aludido, que acrecienta a través del tiempo el número de propietarios. Se prefiere hacer el gasto una vez tan sólo y nunca más. Sin embargo, esa limitación del gasto de quien se hace propietario y explota su tierra, no evita que la renta económica, como resultado del desarrollo social siga creciendo inexorablemente sobre el terreno alquilado en propiedad. No son pocas las

veces que luego del año de trabajo en el campo o en la Ciudad el propietario advierte que ha ganado más con la venta que acaba de hacer de su terreno, que con tantas y tan largas y sacrificadas horas de labor, quizás durante toda la vida. Es en el momento de la venta cuando percibiendo el valor de la renta económica producida por la sociedad y acumulada sobre el terreno que puede percibir que ha ganado más con esta operación que en toda su vida de trabajo.

Con este análisis se ha tratado de contestar en lo substancial a la primera pregunta inicial, del siguiente modo: la renta económica conforme a nuestro ordenamiento jurídico y económico y si bien como en toda sociedad es creada por la comunidad, tiene como destino final beneficiar al propietario. El beneficiario percibe el beneficio en el momento de vender el terreno o durante el tiempo que dure el arrendamiento, o durante el tiempo que se explote el espacio.

Corresponde ahora contestar, ¿Qué efectos produce en el orden social ese destino final de la renta económica?

EFFECTOS SOCIALES DE LA PRIVATIZACION DE LA RENTA ECONOMICA.

Los efectos sociales que causa la privatización de la renta económica origina tantos males, que puede ser considerada como un cáncer que corroe nuestra sociedad; En el

estado actual puede afirmarse que sin una corrección apropiada al problema inquilinario, será imposible reconstruir un orden económico social y jurídico en términos de pac. de justicia y de pleno desarrollo social.

A continuación se enumeran los efectos sociales que causa, sin pretender que sea los únicos, pero sí los más importantes:

REBAJA LOS SALARIOS

Si debiera señalarse el peor efecto de la privatización de renta económica habría que responder: ello por múltiples y concurrentes razones rebaja constantemente los salarios de los trabajadores, sea de la clase que fuere.

La producción económica de bienes más allá de las complejidades que impone la siempre creciente división social del trabajo y la sofisticación que exige la técnica moderna es fundamentalmente la aplicación del trabajo humano, auxiliado con bienes de capital real, sobre el espacio económico.

ELEVA EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS EN CASO DE VENTA. Y
EN CASO DE ALQUILER ELEVA LA RENTA

La construcción de viviendas producción de riqueza demanda típicamente una actividad empresarial, sea esta

privada o pública. Quien se preste a ello deberá organizar (económicamente, no urbanísticamente) el trabajo, desde la propia dirección del plan hasta el último de los peones: capital real desde los maderos para el replanteo del inmueble hasta lo más complejo de la decoración, incluyendo herramientas, máquinas, y el espacio económico o sea la parcela sobre la cual se levantan las viviendas.

Terminadas las viviendas, se les entregará a sus compradores previo pago, por parte de éstos, de una cierta cantidad de dinero (precio). Para su fijación habrá que tomar en cuenta los salarios (o sea lo que le corresponda al trabajador, incluyendo el del empresario, sean honorarios o beneficios), lo correspondiente al capital, o sea los intereses y la amortización; los impuestos que se han tenido que pagar al Estado por concepto de la construcción y de la compra-venta que se va a efectuar y lo correspondiente a la renta económica o sea lo que la tierra vale.

El precio de venta, entonces se compone de cuatro elementos: salarios, capital real invertido, impuestos y renta económica. Como ésta última crece siempre, si se quiere mantener el precio más o menos accesible al público (cierto público), habrá que castigar a alguno de los otros elementos. El estado logrará mantener su posición recaudadora de los impuestos; el capital lo logrará porque el inversionista no puede efectuarse el mismo; nos queda sólo el elemento

salarios. El trabajo perderá y se verá afectadas los trabajadores en sus ingresos, por su debilidad que extraña la dificultad de organización. Si ésta aumenta, mantiene su posición y lógicamente el precio de la venta quedará más allá de lo que cierto sector podría pagar. Se paralizará la construcción de viviendas.

Cada vez que, privada o públicamente se inicia la construcción de viviendas, mucho más si se trata de grandes planes, la necesidad de emplear gran cantidad de mano de obra y menor capital real, produce un vertiginoso crecimiento de la renta económica, en beneficio exclusivo de los dueños de la tierra.

En primer lugar, la necesidad de espacio donde asentar las viviendas incrementa su demanda, con lo que aumenta su valor. El crecimiento es tan tremendo que aun en los casos en que el Estado asumiera los gastos de inversión debe apelar al menor uso de tierra posible.

Por eso el primer objetivo de cualquier programa de construcción de viviendas sin el cual es una utopía o el cementerio de muchas esperanzas es que la tierra sea barata. Pero la tierra no es barata donde debe serlo, por decreto. El espacio económico es barato en relación a los trabajadores que lo demandan y los inversionistas que lo reclaman. Abaratar la tierra es en realidad tomar una decisión superior en defensa de quienes trabajan e invierten. Es defensor el derecho de

propiedad sobre la riqueza por cada uno creada y a la vez impedir que quienes no hayan aportado al gran depósito de la producción nacional puedan retirar de él riquezas creadas por otros.

La construcción de viviendas como el desarrollo de cualquier industria rural o urbana supone garantizar, a través del orden básico estructural, todo el ingreso para el inversionista y el trabajador. Si el salario y el beneficio de la inversión son negados por la guadaña de la privatización de la renta económica, no hay plan de construcción alguno al alcance de la gente. Habrá carpetas comisiones, proyectos y piedras fundamentales con los consabidos discursos, pero no estarán las casas dignas y decentes que un hombre necesita.

ELEVA CONSTANTEMENTE EL PRECIO DEL ALQUILER

Por todo lo que se ha dicho, desde un punto de vista económico, el contrato de arrendamiento, es la puesta a disposición del inquilino en el uso y goce de una cosa contra el pago de un cierto precio. La cosa será siempre, como mínimo, una fracción de terreno de espacio; pero además esto es corriente en la ciudad una casa habitación o local que no es espacio sino riqueza como ella, por parte del propietario, es puesta al servicio de la producción, es un capital real. En otras palabras el propietario alquila en conjunto un pedazo

del espacio económico y un capital real. El arrendamiento de ambas cosas se hace contra el pago de un precio cierto denominado "Alquiler o renta". Jurídicamente el inmueble es una cosa única, como único es también el alquiler. Sin embargo, hemos visto que la cosa inmueble está compuesta por dos objetos heterogéneos: espacio y riqueza.

La mejora o sea el capital real, como bien creado por el hombre con su trabajo, siendo facilitado en uso o goce, da derecho a la percepción de un interés. Ese capital real se desgasta con el uso, a través del tiempo, razón por la cual ese interés incluye tanto lo que podría llamarse interés propiamente dicho más la amortización: Al cabo del tiempo previsible de desgaste, el propietario no sólo ha ganado por haber facilitado la casa, sino que estará en condiciones de reponerla de nuevo. Ese interés es así fijo, pero puede sufrir oscilaciones propias de la escasez o abundancia del capital.

No ocurre lo mismo respecto del espacio económico. Sobre ella día a día y por obra del trabajo social en un conjunto, se acumulan rentas económicas, cuya capitalización se aprecia en cada acto de venta. Si el valor de la tierra crece rápidamente por el factor que fuere, rápidamente crecerá la parte alicuota que el propietario exige como interés de la renta económica capitalizada. Como el dueño suma dos intereses (el capital real y los de la renta económica capitalizada) el alquiler resultante, por aumento de la renta, crecerá

inexorablemente, siempre el alquiler convencionalmente pactado estará por debajo, al cabo de ciertos periodos, del económicamente calculado por el propietario.

Esta yuxtaposición de intereses distintos, tratados en forma unívoca, explica cómo es posible que el propietario nunca considere que su capital se encuentra totalmente amortizado (considerando el espacio y la casa habitación). El puede aumentar constantemente el alquiler. En verdad lo que está percibiendo es el interés económico, es decir el de la renta económica capitalizada sobre el terreno, que es espacio y no riqueza. La tierra valdrá cada vez más, y más será lo que pide al inquilino.

En otras palabras: el alquiler así unívocamente tratado, tiende siempre a crecer tanto como uno de sus ingredientes: la renta económica. Por su parte, el inquilino (al que consideramos no propietario de ningún trozo de espacio económico para que sus ingresos sean provenientes exclusivamente de su trabajo o inversión de capital real) ve, en términos proporcionales disminuidos sus ingresos.

El inquilino ve que sus ingresos provenientes de su trabajo o de la inversión de su capital, tienden a reducirse frente al alquiler, por la misma razón de que éste tiende a aumentar. La relación arrendaticia aparece así como insistentemente conflictiva. Cuando el precio del alquiler creciente tiende a nivelarse los ingresos del inquilino, éste

tiene que optar por seguir arrendando la casa habitación o local para buscar uno que esté a su alcance. Es decir, una casa que sea inferior en calidad o capacidad que devengue una renta menor (interés económica menor) su camino inexorable es abandonar la casa arrendada.

Esta situación generalizada enciende las pasiones y los reclamos por una protección legal. Los inquilinos en ese punto al no rectificarse el problema de fondo peticionan para que los derechos del propietario no puedan ser ejercitados en plenitud; es decir peticionan por una ley de alquileres que congele las rentas. El Decreto de 1948, publicado el 24 de Diciembre de ese año y que entró en vigor el 19 de Enero de 1949, constituye una prohibición en contra del propietario para que perciba el creciente aumento del interés económico, o sea el que devenga del aumento de la renta económica sobre el terreno de su propiedad. La paralización del efecto, en lugar de suprimir la causa, hace que el propietario se considere frustrado en sus derechos (reglamentados en el Código Civil) y que bregue por la derogación de ese Decreto que le prohíbe su ejercicio. Se considera siempre titular de ese crédito que el "inmoral" inquilino, amparado por esa ley inícuca, evita pagar, la situación antes económicamente conflictiva, se torna ahora jurídica y moralmente conflictiva. Todos entienden que ese Decreto, era un mal necesario, pero de algún modo, hay depajo al propietario y un aprovechamiento del inquilino.

Que no hay despojo para el propietario salvo a la luz del Código Civil es claro. El dueño quiere seguir percibiendo la renta económica que, ciertamente no le corresponde. Sin embargo, como toda ley no pareja, es injusta; como no a todos los propietarios han dejado de percibir la renta económica, el trato para este grupo que alquila, que se siente como atrapado por una trampa legal es irritante.

¿Hay aprovechamiento por parte del inquilino? Sin duda que sí. El se ve beneficiado en la medida que no debe pagar los crecimientos aumentados del interés económico del terreno que ocupa; pero ello no debe ocultar que la renta económica del terreno que ocupa sigue creciendo por obra de la sociedad. El sigue aprovechando de un terreno cada vez más valioso, y sin embargo mantienen congelado el alquiler. La sociedad titular de la renta económica sigue sin percibirla, y es más, la riqueza allí creada por el desgaste normal, y por la falta de reparación de las partes se arruina. Uno por indolentes y otros por falta de estímulo económico, han creado una imagen deprimente y nada vistosa, que ocasiona un retraso en el desarrollo urbanístico de la Ciudad. Cuando rige el Código Civil, la sociedad no percibe el interés económico porque éste va directamente al bolsillo del propietario; cuando impera el Derecho de Prórroga de los contratos y congelamiento de rentas del 24 de Diciembre de 1948, tampoco, porque el inquilino no la paga. La comunidad sufre así las consecuencias de no

recibir lo que le es propio.

Dentro del mecanismo, según el cual el alquiler en cuanto incluye para el propietario el interés de la renta económica siempre creciente, en tanto los ingresos del inquilino no propietario son de tendencia decreciente (por que su participación en el producto social disminuye con el crecimiento de la renta económica), llega inevitablemente el punto en que aparecen los trabajadores cuyos ingresos no les alcanza para el alquiler de una casa-habitación. Son los habitantes de los cinturones de miseria, o ciudades perdidas. Un terreno por el cual no pagan ninguna renta económica porque es usurpado, son paracaidistas, o el propietario no lo percibe; una inversión mínima de capital (cartones, palos viejos, latas de aceite, etc) les permite aprovechar su magro ingreso para la subsistencia. Una situación de poder sobre la cosa no muy diferente a la que inspira el Código Civil hace que en esas mismas villas se reproduzca en pequeña escala el mismo fenómeno: los primeros ocupantes, monopolizadores del espacio, suelen cobrar la renta económica alquilando o vendiendo sus precarias viviendas sobre el sitio.

Hoy en la capital de la República y alrededores, hay millones de seres sin casa y sin viviendas adecuadas. Carecen de ingresos suficientes para comprarlas o arrendarlas. Con sus salarios reales totalmente deprimidos, pagan la renta económica que gozan directamente o indirectamente unos pocos

seres que son propietarios de esos terrenos.

LA SOCIALIZACION DE LA RENTA

Se ha sostenido que no existen razón ni fundamento alguno para que unos cuantos se vean beneficiados con el trabajo de los demás. Que si la tierra mediante el trabajo de todos ve incrementado su valor, no es justo que ese beneficio sea apropiado por unos cuantos en detrimento de la sociedad. Esta debe ser la principal beneficiada, porque si es su principal agente productor de su valor, a ella precisamente deben dirigirse las utilidades que ha generado mediante su trabajo social.

Se ha dicho además, que los efectos que produce la privatización de la renta económica es un cancer que corroe a la sociedad, justo es que se derogue los efectos mencionados y se tienda a darle una solución adecuada, para lograr un desarrollo equilibrado, de paz y justicia social.

Se debe de una vez por todas reglamentar debidamente todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento tomando en cuenta que lo que se arrienda no es sólo la casa-habitación, riqueza creada por el hombre, sino también un fondo de espacio económico. Es decir, que se debe tomar en cuenta estos dos elementos para dictar las leyes de alquileres apropiadas a una situación real.

Es cierto que, quien invierte lo hace para recibir utilidades, si no, no tendría caso invertir. Pero hay de inversiones. Si un propietario invierte en la construcción de viviendas, se debe tomar en cuenta la riqueza creada para fijar la renta de los alquileres, sin incorporar a ésta la renta económica, que lógicamente generaría rentas inestables y siempre crecientes. Ni siquiera el Estado se ve beneficiado por el incremento de la renta económica, a pesar de tener la facultad de aumentar el impuesto predial por medio del procedimiento de revaluación, porque siempre el valor catastral es muy inferior al valor comercial, y precisamente sobre éste se fija el impuesto. Se podrá alegar también que cuando un inmueble se dedica al arrendamiento, es sobre el impuesto que causa. Es cierto, pero ese impuesto, es traslativo, y quien en última instancia lo paga es el inquilino mediante el aumento de la renta.

Considero que no se debe dejar en libertad la comercialización del espacio económico en detrimento de la sociedad, porque ello genera la especulación de la tierra, la escasez de la vivienda, la rebaja de los salarios y otros efectos que no por ser secundarios dejan de ser importantes.

Se debe pugnar por el establecimiento de un orden jurídico que venga a poner coto al tremendo conflicto generado en la relación arrendaticia. Es un problema de fondo. Fijarse que no es solo la casa habitación la que se arrienda, sino que

en ello va incluido un trozo de espacio económico. Que una es riqueza creada por el hombre, y que la otra es naturaleza dada al hombre, imposible de ser producida o aumentada.

De ninguna manera se está de acuerdo en que se dicten leyes de congelación de rentas, por los efectos tan perniciosos y deplorables que le causan a la sociedad.

Tampoco se está de acuerdo en que se liberen los precios de los alquileres, al punto de hacer de ella un mercado libre donde los precios de los alquileres se fijen por la ley de la oferta y la demanda.

Se podría estar de acuerdo en una ley que no tratara de manera unívoca el arrendamiento, esto es, que deben estudiarse a conciencia de dos elementos naturales: espacio económico y casa habitación. Que se reglamentara de tal manera que el valor de la renta económica beneficiara a la colectividad, y no privadamente como se hace actualmente.

La socialización de la renta económica debe ser encaminada a beneficiar a la sociedad.

Con ello no se trata de privar de los beneficios a un propietario, sino que se trata de hacer más justo el orden jurídico apegándolo a la realidad. Por ello se manifiesta que, las leyes no hacen la realidad, sino sólo la reglamentan, la norman.

JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Debido a que el problema habitacional abarcaba casi el 60% del tiempo en los juzgados civiles y, se recargaba en exceso el trabajo del personal por los múltiples problemas que llevaba consigo el problema habitacional, se consideró necesaria la creación de juzgados que se dedicaran exclusivamente a la atención del problema inquilinario que ya no recaía en un dicho problema ya sea como arrendador o como arrendatario o incluso como terceros participantes en la escases de viviendas ya sea dando alojamiento temporal a familiares o amigos.

Se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario cuyo propósito sería destinar toda su capacidad a solucionar los problemas jurídicos del arrendamiento y para ello se creó también un capítulo especial dentro del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles destinados a regular las relaciones arrendaticias sobre bases que el legislador creyo encontrar una justicia social y una equidad que se quedo en propositos al no encontrar la solución media que equilibrara la situación económica entre las partes en conflicto que necesariamente deben contener en el contrato de arrendamiento.

Estos nuevos juzgados en la actualidad se encuentran ya saturados de juicios que se derivan del contrato de

arrendamiento en su más diversa variedad desde una jurisdicción voluntaria hasta una rescisión de contrato, porque es verdad que del contrato de arrendamiento se deriva muchas clases de juicio que bien pueden ser, una terminación de contrato de arrendamiento, una prórroga legal, un especial de desahucio y hasta una rescisión de contrato; si multiplicamos que de solo un contrato se derivan esos cuatro juicios es de llegarse a la conclusión que la carga de trabajo en relación con los otros juzgados es demasiada. Y el desgaste que eso significa implica que no a todos se les da la debida atención. Es muy plausible la intención del legislador al crear estos juzgados especiales pero hemos visto que en lugar de remediar esta situación que se ha tornado en conflicto permanente solo vino a empantanarlo sin darle una solución definitiva. El legislador en lugar de resolver complicó la solución al no hacer expedita la impartición de justicia. Como que alargó el problema, y ahora vemos que hay más caseros furiosos e inquilinos indignados como no lo había antes. Escasilló el problema. No lo solucionó. Siempre serán insuficientes todas las leyes y todos los juzgados que el legislador crea si no se atacó el fondo del problema del arrendamiento, esto es si no hay una comunión entre el orden estructural el orden económico, el orden jurídico que basados en la realidad vengán a regular el objeto real del contrato de arrendamiento que por su especial naturaleza debe

estar fundamentada principalmente en aplicarse a la riqueza creada por el hombre y el espacio que le fue dado al hombre.

Mientras tanto el contrato de arrendamiento tendrá en su celebración no a dos partes sino a dos rivales en potencia que tarde o temprano defenderán sus intereses y, en los que el juzgador será mero espectador solucionando conflictos en favor de una u otra parte por lo que unos se sentirán desprotegidos y derrotados y otros victoriosos y triunfantes según sea la resolución o el convenio a que hayan llegado, pero nunca habrá una resolución o un convenio que satisfaga a ambas partes.

Siempre habrá un vencedor y un vencido. De es creando juzgados como se debe solucionar el conflicto permanente del contrato de arrendamiento. Hay que ser valiente para entrar al fondo del problema, que puede ser del tipo social porque atañe a toda la sociedad pero que, en su resultado final se verá que es la única beneficiada.

COMENTARIOS A LAS REFORMAS DEL CÓDIGO CIVIL PUBLICADAS EL 14 DE JULIO DE 1993.

En el Diario Oficial de la Federación de fecha 14 de Julio de 1993, se publicaron diversas reformas, que adicionan y derogan disposiciones relativas al Código Civil para el Distrito Federal en materia común para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

las cuales entrarán en vigor a los noventa días de su publicación, creando el título Décimo Sexto Bis denominado De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, pretendiendo agilizar los Juicios que versen sobre el Arrendamiento Inmobiliario, otorgando amplias facultades al Juez del conocimiento para decidir en forma pronta y expedita lo que en Derecho convenga.

Una de las innovaciones fue la de obligar a las partes a ofrecer pruebas desde la demanda y la contestación, admitiéndolas o rechazándolas y fijando fecha para que el desahogo se efectue en una sola audiencia de Ley, quedando a cargo de las partes su preparación, bajo los apercibimientos de declarar desierta la prueba por causa imputable al oferente.

En la audiencia el Juez del conocimiento deberá exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición y no habiéndolo, se desahogarán las pruebas admitidas, se procederá al alegato y el Juez dictará la resolución correspondiente, la que será apelable en el efecto devolutivo. No procede la apelación extraordinaria.

En esencia, las anteriores fueron las principales reformas que existieron en el decreto mencionado, fijándose para entrar en vigor a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, según el artículo primero transitorio, mientras que en el segundo se establecía que las

disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, lo que creó confusiones que vino a remediar un posterior decreto.

En el Diario Oficial de la Federación publicado el 23 de Septiembre de 1993 se modificaron los artículos transitorios del diverso decreto publicado anteriormente por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de Octubre de 1993, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993;
- II. Se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de Octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamientos de inmuebles para habitación y sus prórrogas

que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de Octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de Octubre de 1993.

Las modificaciones anteriores trataron de darle mayor claridad a los artículos transitorios del decreto de fecha 21 de Julio de 1993, pero, los artículos en cuestión hicieron una distinción apropiada en cuanto a que, son distintos por su naturaleza económica, el contrato de arrendamiento para habitación con el contrato de arrendamiento para comercio. El legislador tiene razón al distinguirlos, porque sí existen marcadas diferencias. En el contrato de arrendamiento para habitación el trabajador destina de su sueldo el importe de la renta, mientras que en el arrendamiento para comercio, el precio del arrendamiento deberá ser pagado por las utilidades del negocio, esto es, que el comerciante deberá tomar en cuenta como dato muy importante, el costo de la renta para así indexarlo al precio final del producto que comercia. Por ello, uno y otro es distinto y, lógicamente, su normatividad debe ser distinta.

Por otro lado se tomó muy en cuenta la fecha del arrendamiento para no darle retroactividad a una ley en perjuicio de alguna persona, también se tomó en cuenta que la construcción sea nueva para darle un respiro al constructor.

Por lo demás las modificaciones publicadas en este decreto son justas en cuanto a que pretenden darle claridad como ya se dijo anteriormente a las modificaciones del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Julio de 1993, que de alguna manera, simplifica el trámite de los juicios de arrendamiento destinados al comercio.

Las reformas aquí comentadas regularon el derecho de preferencia que beneficia al arrendatario en la compra del inmueble que ocupa como inquilino, al preferirlo a un tercero interesado para que en igualdad de condiciones compere el inmueble, equiparando al derecho del tanto al derecho de preferencia, y en estas reformas establece paso por paso el derecho de preferencia en caso de enajenación, brindando con esta reforma derechos claros y precisos para el inquilino en caso de venta. Esta reforma, estableció con precisión los derechos del inquilino sobre cualquier tercero interesado en la venta del inmueble, aún más, establece penalidades en caso de violación a este derecho, pero las penas fijadas se refieren exclusivamente a indemnizaciones que serán objetos de juicios largos y tediosos que, la experiencia aconseja no meterse en estos conflictos. Derogó la fracción VI que

establecía la nulidad de pleno derecho de las escrituras y la responsabilidad en que incurrían los notarios en términos de la ley de la materia, lo que en términos sencillos equivale a dejar sin dientes el derecho de preferencia.

El Derecho de preferencia en caso de un nuevo arrendamiento fué derogado, por lo que el inquilino ya no puede pelear en juicio su derecho a otro tercero interesado en el arrendamiento del inmueble. Esta derogación a estas fechas todavía no tiene repercusión social, ya que no ha entrado en vigor estas reformas, sino hasta el año de 1933.

Igual suerte corrió la prerrogativa legal establecida en el artículo 2485 del Código Civil al ser derogado por el decreto que se comenta, lo que equivale a dejar al inquilino en completo estado de indefensión cuando se termine el contrato de arrendamiento. El arrendador puede decidir como mejor le convenga a sus intereses sobre el inmueble arrendado, esto es, si continúa con el mismo inquilino o le solicita la desocupación, para rentarlo a otra persona.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Luego de más de medio siglo de vigencia del Código Civil para el Distrito Federal (modelo de la mayoría de los Estados de la República), se ha manifestado con toda crudeza su inoperancia para resolver los problemas de la vivienda. No puede decirse que sea un problema superveniente, pues sus síntomas fueron conocidos y debidamente registrados por los redactores del Código Civil de 1928, empero el transcurso del tiempo lo ha agudizado, hasta hacerlo alcanzar proporciones incommensurables. Ya las soluciones propuestas hace medio siglo, eran inadecuadas e insuficientes, pero actualmente lo son en mayor grado, lo que obliga a revisar los puntos de partida y al mismo tiempo, a buscar nuevas soluciones que guarden sincronía con la realidad contemporánea.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento ha sido siempre fuente de conflictos. Sin embargo, este carácter conflictivo (latente o manifiesto) no proviene de la relación arrendataria, sino de la naturaleza del objeto arrendado. Tratándose de un inmueble, el conflicto aparece como una cuestión generada por la privatización de la renta económica. Ese conflicto tiene su principal base en la forma como organiza la propiedad y el arrendamiento de inmuebles el Código Civil.

TERCERA.- El derecho de propiedad sobre el espacio tiene una singularidad específica, que lo distingue nitidamente del mismo derecho de propiedad sobre otras cosas que son por oposición al espacio creadas por el hombre. El espacio no es creado por el hombre, sino es dado al hombre, y el derecho sobre él se manifiesta a través de su uso y goce. La plusvalía registrada por el espacio o sea lo que se ha llamado "renta económica" no se origina por la actividad del propietario sino que es determinada por fenómenos que involucran al ocupante; por tanto, resulta injusto que el primero se apropie en exclusiva la riqueza generada por todos. Parece existir una discrepancia evidente entre la función social que se atribuye al derecho de propiedad y el fenómeno denominado "privatización de la renta económica".

CUARTA.- La privatización de la renta económica es nociva para el orden social e impide que éste se constituya como un supuesto adecuado para el desarrollo de la colectividad y sus integrantes, por las siguientes razones:

- a). Se traduce en una rebaja a los salarios de los trabajadores.
- b). Disminuye la recompensa para el inversionista.
- c). Dificulta y aún elimina los beneficios para el empresario.
- d). Impide el proceso de capitalización individual y colectivo.

e). Alienta la formación de monopolios.

f). Exige la intervención del Estado en áreas donde su eficiencia es dudosa.

g). Exige que el Estado apele exclusivamente a la riqueza producida por el trabajo y la inversión, para afrontar los gastos públicos, mediante los impuestos.

h). Es una de las causas de la inflación.

QUINTA.- En la política, la privatización de la renta económica causa los siguientes efectos:

a). La oligarquización de la sociedad (en el sentido opuesto a la idea de participación), y

b). El autoritarismo político (como fuerza opuesta a la democracia fundada en la libertad), en tanto que por los intereses creados y la necesidad real o supuesta de preservar el orden, se cancela la posibilidad de que sea promulgada una ley inquilinaria o, al menos, se proceda a una reforma profunda del arrendamiento urbano.

SEXTA.- En lo que concierne a la cuestión social de la vivienda, la privatización de la renta económica:

a). Impide la construcción de las viviendas necesarias para una sociedad en desarrollo, (es decir, baratas) en tanto que encarece el precio de los arrendamientos.

b). Quita funcionalidad social y económica al contrato de arrendamiento. Los inmuebles bien construidos quedan fuera del alcance de aquellos arrendatarios sin suficiente capital; los

propietarios prefieren no dar en arrendamiento por la inseguridad que puede sobrevenir respecto a la duración del contrato.

SEPTIMA.- Todo lo anterior debe llevarnos a que la solución se debe encontrar, en base a la particular naturaleza económica del objeto jurídico regulado: EL ESPACIO.

OCTAVA.- Creemos oportuno proponer que el nuevo ordenamiento regulador del arrendamiento de inmuebles, tome en consideración que la casa, vivienda o departamento es riqueza construida sobre un espacio, sobre un terreno, o sea sobre una porción de la naturaleza dada al hombre por su derecho de propiedad, y que éste no puede multiplicarse como ocurre tratándose de otros bienes que posea. Cuando se da en arrendamiento una vivienda, se da con él derecho de acceder no sólo a la construcción, sino también al terreno o espacio. La renta a pagar por el inquilino debe estar en función directa con la riqueza invertida en la construcción de la vivienda, casa o departamento, y no en función de lo que vale el terreno o espacio.

NOVENA.- En consecuencia de todo lo anterior proponemos:

a). Que se reforme el artículo 832 del Código Civil para el Distrito Federal, extrayendo del mismo lo relacionado con la construcción de casas-habitación, a efecto de que quede en la siguiente forma:

Art. 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, para que se construyan casas habitación cuyo arrendamiento se hará a familias, mediante el pago de una renta que será fijada en base a la inversión efectuada.

b). Que se adicione el artículo 2399 del Código Civil para adoptar el siguiente texto:

Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Tratándose del arrendamiento de casas-habitación, la renta se fijará tomando en consideración el valor catastral registrado, no debiendo exceder el monto mensual, en ningún caso, del tres por ciento de dicho valor.

c).- Que para fijar el impuesto sobre los arrendamientos de casas habitación, se tome como base la renta mensual.

DECIMA.- La creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario no vino más que a centralizar el problema del Arrendamiento sin que ello haya sido el remedio, ya que al momento de iniciar el Juicio correspondiente, el conflicto ha llegado a su punto más álgido. Proponemos su abrogación incorporándolos como otra secretaría a los juzgados civiles.

DECIMA PRIMERA.- La creación del título décimo sexto bis fue un intento frustrado para darle agilidad y fluidez a los juicios de arrendamiento pretendiendo quitarle solemnidad, y

lo único que causó fue una maraña de interpretaciones individuales preponderantemente en sus transitorios a tal grado que tuvo que reformarse esos transitorios iniciales. Proponemos su derogación para volver a quedar como anteriormente se normaba.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- DERECHO ROMANO. VENTURA SILVA SABINO. EDITORIAL PORRUA, S.A.
- 2.- DERECHO ROMANO. MARGADANT S. GUILLERMO F. EDITORIAL ESFINJE, S.A. DE C.V.
- 3.- TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES. TRADUCCION ESPAÑOLA DEL DR. MARIO DIAZ CRUZ. TOMO X. LOS CONTRATOS CIVILES. PRIMERA PARTE. EDITORIAL CULTURA, S.A.
- 4.- EVOLUCION DEL DERECHO CIVIL. PABLO MACEDO. EDITORIAL JUS.
- 5.- ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL. DE PINA RAFAEL. EDITORIAL PORRUA, S.A.
- 6.- DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO VI. CONTRATOS. VOLUMEN I. ROJINA VILLEGAS RAFAEL. EDITORIAL PORRUA, S.A.
- 7.- CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL. CONTRATOS. LOZANO NORIEGA FRANCISCO. OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C.
- 8.- MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL. TOMO V. MESSINEO FRANCESCO. EDITORIAL EDUCACIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA.
- 9.- CONTRATOS CIVILES. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. EDITORIAL PORRUA, S.A.
- 10.- LOS DESAFIOS DEL DESARROLLO SOCIAL. CAMPILLO SANZ JOSE. PUBLICACIONES MEXICANAS, S.C.L.
- 11.- LAS NUEVAS POLITICAS DE VIVIENDA. CATALAN VALDEZ RAFAEL. FONDO DE CULTURA ECONOMICA.
- 12.- ALQUILERES E INFLACION. SANDLER G. HECTOR RAUL. EDITORIAL JUS.
- 13.- DESAFIOS DEL DESARROLLO SOCIAL. AGUILERA MANUEL. PUBLICACIONES MEXICANAS, S.C.L.

14.- ORDEN ECONOMICO Y ORDEN POLITICO. SANDLER HECTOR RAUL. ANUARIO DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN 1976.

15.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TOMO II. ROJINA VILLEGAS RAFAEL. EDITORIAL PORRUA, S.A.

16.- LA LOCACION Y LOS DERECHOS REALES CON FUNCION EQUIVALENTE. SANDLER G. RAUL. EDITORIAL PLATENSE BUENOS AIRES ARGENTINA.

17.- CODIGO CIVIL. EDITORIAL SISTA, S.A. DE C.V. EDICION 1996.

18.- TENENCIA DE LA TIERRA Y DESARROLLO AGRARIO EN MEXICO. MARTINEZ RIO JORGE. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES UNAM.

19.- NUEVAS ESTRATEGIAS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. L. ECHEGARAY FERNANDO. EDITORIAL PUBLICACIONES MEXICANAS, S.C.L.

20.- TRATADO DE ECONOMIA AGRICOLA. FLORES EDMUNDO.

21.- LA RENTITA FUNDIARIA. LORIA AQUILES. EDITORIAL BUENOS AIRES ARGENTINA.