UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE JURISPRUDENCIA

MODALIDADES DE INTERES PUBLICO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

TESIS

QUE PRESENTA PARA SU EXAMEN PROFESIONAL
DE

LICENCIADO EN DERECHO

EL ALUMNO

RAUL DIAZ IRIZAR

MEXICO, D. F.

1951.

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

Dedico este trabajo a mis maestros, compañeros y amigos, en especial al Sr. Lic. Jorge Melgar Rueda, con quien me unen lazos de amistad indisolubles; a los señores Licenciados Tomás Bay Salido y José Carmona Urruchúa con todo respeto; a mi novia, la Señorita Alicia de la Garza López, con todo mi cariño y de manera muy principal a mi madre Sra. Carmen Irizar de Alemán y al Sr. Pedro Alemán Oteiza.

I N D I C E

INTRODUCCION 9

CAPITULO I
Noción de Interés Público. 11

CAPITULO II
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano. 15

CAPITULO III
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Francés. 21

CAPITULO IV
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Español. 25

CAPITULO V
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Alemán. 35

CAPITULO VI
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Mexicano. 37

CAPITULO VII
El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Mexicano vigente. 43

CAPITULO VIII
La Legislación de Emergencia en Materia de Arrendamientos. 49

CAPITULO IX
Decreto que prorrogó por Ministerio de la Ley los Contratos de Arrendamiento en el D. F. 55

CONCLUSIONES 63

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

No obstante tener conocimiento de que, en materia civil se ha escrito mucho sobre todas y cada una de sus diversas Instituciones, considero que, por lo que se refiere a la Institución del Contrato de Arrendamiento, en virtud de las reformas a que ha sido sometido el capítulo correspondiente del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, a través de la legislación de emergencia, consistente en los siete decretos sobre congelación de rentas y un acuerdo del Departamento del Distrito Federal, sobre aplicación de Leyes sobre Arrendamiento, todos ellos anteriores al expedido con fecha veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho. publicado el día treinta del mismo mes y año el cual se encuentra en vigor, rigiendo en el Distrito Federal, ha cambiado totalmente en algunos de sus aspectos y hasta ha llegado a alterar en algunos de sus elementos, los Contratos de Arrendamiento.

En esas condiciones, el objeto de este trabajo que se somete a la consideración del Honorable Jurado, es estudiar en la Institución de Derecho Privado denominada Contrato de Arrendamiento, las modalidades de Interés Público que se imponen a la voluntad de las partes, en la celebración y cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento, ya que este concepto (Interés Público) es el que se invoca para justificar la legislación de emergencia en esta materia.

CAPITULO I

NOCION DE INTERES PUBLICO

La noción de este concepto, Interés Público, nace de la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado.

No conviene a este trabajo por sus pequeñas proporciones, inquirir por la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado, tema por lo demás discutidísimo; basie para probar esto último, que, J. Höliger en su obra "El Criterio de la Oposición entre Derecho Público y Derecho Privado", expone ciento cuatro teorías con relación al mencionado tema, de las cuales concluye que ninguna de ellas es satisfactoria.

Sin embargo, dentro de las teorías más importantes que acerca del problema de la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado, fueron formuladas, existe la Teoría Romana a la que se le conoce también, como la Teoría del Interés en Juego. De acuerdo con ella, la naturaleza Privada o Pública de un precepto o un conjunto de preceptos, depende la índole del interés que garanticen o protejan.

Con ese criterio las normas de Derecho Público, son aquellas que garantizan o protegen el Interés Colectivo; las del Derecho Privado, se refieren a intereses particulares. Dícese Público, lo que beneficia a la comunidad.

Otra Teoría que en la actualidad es la más aceptada, es la de la Naturaleza de la Relación.

Consiste dicha Teoría en sostener que la diferencia entre los Derechos Público y Privado, debe buscarse en la Naturaleza de las Relaciones que las normas establecen.

Así, los preceptos pueden crear relaciones de:

a).—Coordinación y,
b).—Supra o subordinación.

a).—Una relación jurídica de coordinación, es aquella en que los sujetos se encuentran colocados en un plano de igualdad.

b).—Una relación jurídica de subordinación, es aquella en que los sujetos, no se encuentran en un plano de igualdad.

Se entiende que la consideración de la situación de igualdad y desigualdad es exclusivamente jurídica.

En esas condiciones la relación será de Derecho Privado, si los sujetos al celebrar un contrato, (Mutuo, Compraventa, etc.,) se encuentran en el caso a).—Y de Derecho Público si se encuentran en las condiciones previstas en el caso b).

Ahora bien, da por resultado que, el Estado en un momento dado y por circunstancias especiales, tiene que intervenir en las relaciones jurídicas que tienen un carácter eminentemente privado y, a través de su Poder Legislativo, interviene vulnerando los intereses de los particulares sin quitar a estos de una manera absoluta la autonomía de su voluntad en la celebración de los Contratos.

Se plantea entonces el problema de buscar la justa medida entre los intereses del individuo y los de la colectividad, correspondiendo al Legislador al elaborar las Leyes la solución a dicho problema.

Podemos considerar históricamente, que mientras el progreso social de los pueblos se desarrollaban lentamente, la intervención del Estado y por tanto, la reducción del dominio de actividad de los intereses individuales en beneficio de los colectivos se hacía poco a poco y casi siempre procurando respetar la estabilidad de los Contratos.

Pero, en el primer cuarto de este siglo y de manera especial después de la primera guerra mundial que abarcó el período de mil novecientos catorce a mil novecientos dieciocho, el progreso social aceleró sus pasos en una forma inaudita, a grado tal que las instituciones del Derecho Civil que por su naturaleza conservadora se mantenían incólumes, tuvieron que ceder ante los formidables golpes que le infería el interés colectivo tratando de buscar una justificación legal a sus actividades.

Es necesario aclarar que no todas las instituciones del Derecho Civil fueron reformadas; es más, la mayoría de ellas se mantienen firmes; pero en cuanto al Contrato de Arrendamiento como

Institución de Derecho Civil, tuvo necesariamente que ser modificado en algunos de sus aspectos y en una forma que en un principio se creyó sería transitoria, pero que en algunos países ha sido de manera definitiva.

Para corroborar lo anterior se hará un somero estudio histórico jurídico de el Contrato que nos ocupa.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

Dice Gustavo Radbruch en su "Introducción a la Filosofía del Derecho", que: "lo que caracteriza al pensamiento jurídico romano es, sobre todo, la vigorosa conciencia de la autonomía —que obedece a sus propias Leyes— del Derecho".

Siguiendo a este mismo autor tenemos que, el Derecho Romano queda aislado de la costumbre, la moral, la religión de los fundamentos y funciones económicas e inclusive el Derecho Privado es rigurosamente separado del Derecho Público; es decir, el Derecho Romano es eminentemente individualista y lo que le interesa no es el bien público, ni los principios generalizadores de la justicia; lo que le interesa es la certera regulación del caso concreto basándose en la equidad y plegándose sobre todo a la buena fé. El Derecho Romano es casuístico y se contentaba por tanto con un grado de seguridad jurídica menor del que noostros estamos acostumbrados a exigir actualmente.

Asentado lo anterior y concretando el enfoque al problema del Contrato que nos ocupa vemos que en Roma primero el Estado, después las Ciudades y finalmente las Corporaciones y los Propietarios de vastos Territorios, no pudiendo cultivar sus tierras por sí mismos, ni hacerlas cultivar por medio de Mandatarios, trataban entonces, como el mejor medio de beneficiarlas o utilizarlas, de darlas en arrendamiento por largo plazo, constituyéndoles una renta fija y periódica. Además, encontrándose estas tierras en su mayor parte incultas, y dada la necesidad de utilizarlas, procu-

raban, para que el cultivador se interesase en ellas y las beneficiase y mejorase como cosa propia y como partimonio de su familia, crear un Derecho que, sin destruir el de propiedad, pudiera transferir gran parte de las ventajas de éste último.

El establecimiento de este Derecho, pasa del Estado y las Corporaciones a los Particulares. Cuando por una parte se hayan reunidos en manos de un solo particular vastos territorios, (Latifundia), formando a veces una gran parte de toda una provincia, y de otra, el abandono de la agricultura, la miseria imperante y las cargas de los impuestos han dejado la mayor parte de estas tierras desiertas, baldías y sin producto, de las tierras primero y principal establecimiento del Derecho Enfitéutico, pasa a los edificios, presentándose bajo una doble forma y como un compuesto.

Este compuesto era:

a).—De un Derecho real,

b).—De obligaciones que liaan a una persona con otra.

De esta doble concepción, proceden las diferencias y dificultades que acerca de la Enfitéusis se han dado.

Como derecho real, la Enfitéusis era una ramificación particular del Derecho de Propiedad. Se llama Enfitéuta al que tiene o goza de esa ramificación y del inmueble que era objeto de esa desmembración que fraccionaba al propietario su propiedad, sin que dejara de ser sin embargo, Dominus.

Esta desmembración es más extensa que la de usufructo.

El enfiteuta tiene, no sólo el derecho de disfrutar cuanto produzca la cosa y aprovecharse de cuantos servicios pueda prestar, sino que además es poseedor y adquiere los frutos por su sola separación del suelo; puede disponer de la substancia de la cosa y hacer de ella todas las modificaciones que le parezcan, con tal de que no la deteriore; puede enajenar su derecho y transferirlo a otro ya en vida, ya al tiempo de su fallecimiento siempre bajo ciertas reservas y bajo ciertas condiciones acordadas por el propietario.

Este Derecho no perece con su titular como el usufructo, sino que pasa hereditariamente a sus sucesores testamentarios o ad-intestato.

Diversos acontecimientos pueden sin embargo extinguirlo, tales como el consentimiento de las partes, la ruina total de la cosa, el cumplimiento del término cuando haya sido constituído a uno determinado, la muerte del enfiteuta sin ningún heredero y sobre

todo ciertas causas de caducidad en las que aquel puede incurrir.

En cuanto a las obligaciones que personalmente ligan al enfiteuta, la principal es la de pagar en los plazos establecidos, una renta que se denomina Pensio o Canon.

Ni la esterilidad ni los accidentes de fuerza mayor que impidan o destruyan la cosecha ni aún las pérdidas parciales de la cosa, dismisuyen esta obligación. Para que esta cese es preciso que haya habido una ruina total.

Si en la convención celebrada entre las partes una de ellas se obliga mediante un precio cierto que consista en dinero, no en hacer que la otra tenga una cosa como propiedad, sino sólo a proporcionarle el uso y disfrute de ella, o a ejecutar para ella ciertos trabajos o una obra determinada, hay, no contrato de venta sino contrato de arrendamiento. El que deba administrar la cosa que se ha de arrendar, se llama generalmente Locator; el que deba recibirla, Conductor; y el precio Merces.

Los objetos de la obligación en el Contrato de Arrendamiento son, por una parte, el objeto que se arrienda y por la otra, el precio que por él debe pagarse. El objeto del arrendamiento puede ser de diversa naturaleza; ya una cosa cuyo uso o disfrute debe proporcionarse al Conductor; ya trabajo o servicio que una de las partes se obliga a hacer para la otra y que deben pagarse en proporción a su duración; en fin, una cosa cualquiera que una de las partes se obliga a ejecutar o hacer para la otra mediante un precio determinado.

Así, en el Derecho Romano existían diversas clases de arrendamiento.

El Locatio Conductio Rerum o Arrendamiento de Cosas.

El Locatio Conductio Operarum o Arrendamiento de Servicios y,

El Locatio Conductio Operis o Arrendamiento de una Obra que se ha de ejecutar.

Además de los nombres genéricos de Locator, Conductor y Merces, se aplican de manera especial a estas diferentes clases de arrendamiento, algunas denominaciones particulares; así, al Locatario de una casa se le llame comunmente Inquilinus; el que toma en arrendamiento una posesión rural, Colonus; el precio del arrendamiento en uno y en otro caso se denominaban Pensio y Reditus.

El precio del arrendamiento debe ser lo mismo que en la venta, determinado y consistir en una suma de dinero.

Los efectos del contrato, consisten en las obligaciones recíprocas que se imponen las partes; así, el arrendamiento de cosas la obligación principal del Locator, consiste en suministrar la cosa al Locatario, para el uso o beneficio convenidos y durante el tiempo prefijado.

Los Jurisconsultos Romanos para caracterizar mejor esta obligación, tenían expresión análoga a la usada para la venta; el Locator debe proporcionar al Locatario la cosa, comprendiendo además la necesidad de asegurarlo contra las alteraciones y consecuencias de la evicción. Además está obligado siempre a reembolsarle los gastos necesarios y útiles hechos a la cosa.

La obligación principal del Locatario, consiste en pagar el precio del arrendamiento en los términos prefijados y devolver la cosa al fin del arrendamiento; sin embargo, tendría el derecho de obtener usa disminución proporcional sobre el arrendamiento si alguna causa fortuita o de fuerza mayor hubiere inutilizado o hecho perecer, antes de la prescripción, una parte considerable de los frutos.

Encontramos un punto interesante y digno de observación; en el Derecho Romano, el Contrato de Arrendamiento, nunca fué considerado como capaz de ser el origen y la causa de la traslación de un Derecho Real; la entrega de la cosa a título de arrendamiento, no confiere al Locatario ningún derecho de esa naturaleza. Ni aún tienen la posesión de la cosa, ya que no retienen sino por cuenta del propietario y como instrumento suyo.

Todos sus derechos no son más que los producidos por el Contrato; es decir, Derechos de Crédito (Personales), contra el Locator.

Aún hoy, está todavía en el tapete de la discusión el saber si esta teoría se encuentra bien fundada y si no está en la naturaleza del arrendamiento el contener caracteres el Derecho Real.

El Derecho Romano se ha mostrado completamente extraño a esta manera de ver las cosas, ya que en toda clase de arrendamientos, los contratantes son mutuamente responsables unos a otros de cualquier falta. Deben aplicar a la ejecución de sus obligaciones no sólo los cuidados que acostumbran tener en sus propios negocios sino los de un diligente padre de familia.

Las partes pueden por lo demás, en el arendamiento al igual que en la venta, modificar la regla ordinaria del Contrato por medio de pactos accesorios.

El arrendamiento de cosas acaba regularmente cuando fenece

el tiempo convenido, pudiendo las partes renovarlo.

Finalmente las causas que ponían fin al arrendamiento son:

a).—La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los Romanos era de cinco años; si al cabo del tiempo fijado el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, se formaba un nuevo contrato por el acuerdo tácito, (Tácita reconducción).

b).—La pérdida de la cosa arrendada.

c).—El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el Contrato.

d).—La anulación obtenida por el arrendador cuando el arrendatario abusaba del disfrute, quedaba dos años sin pagar la merces y cuando quería recuperar el arrendador la casa para habitarla el mismo.

Podemos concluir que las características que revisten el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano son de carácter eminentemente privado ya que, las circunstancias por las cuales se podría haber hecho necesaria la intervención del Estado para protejer el interés público no se presentaron.

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCES

Analizando dentro del Derecho Francés el Contrato que nos ocupa y desde el punto de vista que hemos señalado en el Capítulo I de esta Tesis, diremos primeramente que en el Código Civil Francés se concibe al Contrato de Arrendamiento con una amplitud muy grande, ya que, según él es toda prestación de servicios mediante una remuneración ya sea pecuniaria ya sea de otra índole.

Existen dos clases de arrendamiento.

Primeramente el Arrendamiento de cosas el cual a su vez se subdivide en las cuatro variedades siguientes:

a).—El Arrendamiento de casas o parte de casa, conocido con el nombre de Arrendamiento Urbano o Arriendo en Alquiler. Usualmente el arrendatario recibe en este caso, el nombre de inquilino y el precio que se satisface se llama alquiler.

b).—El Arrendamiento de tierras de explotación agrícola o Arrendamiento Rústico, en el cual el arrendatario recibe el nombre de colono, y el precio que se satisface, renta. Todavía hay en esta variedad una subdivisión: si el precio del arrendamiento se satisface en dinero, se dice que hay arriendo rústico ordinario; pero si consiste en frutos, se le llama aparcería, y al colono o arrendatario se le designa con el nombre de aparcero.

c).—El arrendamiento de muebles, que en el lenguaje corriente no tiene ninguna designación especial, pero que queda incluído dentro de la denominación de arriendo en alquiler.

d).—El Arrendamiento de ganados en el cual una de las partes

dá a la otra en arriendo un rebaño para que lo guarde, lo alimente y lo cuide, en las condiciones que entre ambos se convengan.

La segunda categoría del arrendamiento es el de obras el cual queda definido en el Código Civil Francés, como un Contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer algo con destino a la otra, a cambio de un precio entre ellas convenido. Según esto el servicio prestado no consiste en poner a la disposición del arrendatario una cosa inerte, sino lo que se le suministra es un trabajo determinado o una cierta capacidad de trabajo. Este es un criterio que se remonta hasta los Romanos y que ha sido muchas veces criticado particularmente con el argumento de que se comete la grave falta de hacer del trabajo una mercancía.

No corresponde en este momento hacer una consideración más profunda sobre éste punto, ya que la prestación de servicios personales, en la actualidad está en la mayoría de las Naciones, consagrado como un Derecho de carácter Social y con sus características propias en las cuales el Estado ha tenido que intervenir en forma directa haciendo a un lado la libre voluntad de las partes en lo que hace a esta clase de contratación. Por lo demás, cabe enumerar las distintas clases de arrendamiento de obras y servicios.

Existen tres clases:

a).—El arrendamiento de trabajadores u operarios que se obligan al servicio de otra persona y el cual se califica como Arrendamiento de domésticos y obreros.

b).—El Arrendamiento de conductores de vehículos que se encargan del transporte de personas o de mercancías.

c).—El Arrendamiento de contratistas de obras según presupuesto.

Marcelo Planiol y Jorge Ripert en su clásica obra Derecho Civil y en su Tomo X, páginas 477 y siguientes dicen textualmente:

"En virtud de las circunstancias de la guerra y, después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas cuya mayor parte tendrán sin duda, solamente un carácter transitorio. Esas medidas restringen sensiblemente la libertad de los contratantes desde el doble punto de vista de la fijación de los alquileres y de la duración de lcs Contratos".

El tiempo en que esto escribían los señores Planiol y Ripert era con referencia a la guerra de 1914 y 1918, y no obstante su afirmación de que las medidas legislativas serían solamente de carácter transitorio, estas continúan en vigor con algunas modificaciones como veremos más adelante.

Para entrar de lleno al estudio de este contrato en el Derecho Francés, necesitamos partir de la definición que del mismo dá el artículo 1709 del Código Civil el cual dice: "Que es el Contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra, de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que esta se obliga a pagar a aquella".

De esta definición se deriva que el arrendamiento de cosas, es un Contrato sinalagmático, a título oneroso y de tracto sucesivo.

Como elementos de este Contrato tenemos como personas que lo celebran, al arendador y al arrendatario; el objeto que se dá en arrendamiento y el precio que se dá por el uso o disfrute de esta cosa.

El arrendamiento de bienes inmuebles requiere el acuerdo de las partes para su formación:

PRIMERO.—Sobre la naturaleza del Contrato y sobre la cosa objeto del Contrato.

SEGUNDO.—Sobre el precio del arrendamiento que queda determinado generalmente en el Contrato.

TERCERO.—Sobre la duración del arrendamiento.

Para la validez del Contrato de Arrendamiento en el Código Civil Francés es preciso como ya lo vimos que las partes estén de acuerdo, no sólo en el precio y la cosa del arrendamiento sino también sobre la duración del Contrato.

La determinación de esa duración dependía esencialmente de la voluntad de los contratantes e incluso el término es extintivo.

Aun cuando la condición potestativa del término incierto afecta no al nacimiento de la obligación, sino a la duración en principio tiene cierto número de restricciones, de las cuales, unas son de carácter tradicional y se contraen a la duración máxima del arrendamiento, existiendo la prohibición expresa del arrendamiento perpetuo ya que sería equivalente a una enajenación, y otras fueron establecidas en favor de los comerciantes arrendatarios a fin de reconocerles un derecho que se ha denominado el Derecho de Propiedad Comercial.

El Gobierno Francés por las circunstancias que apuntamos an-

teriormente (Las ocasionadas por la primera guerra mundial), procedió a dictar una serie de decretos con el fin de facilitar o suspender los efectos de las obligaciones mercantiles o civiles. Escs Decretos denominados de moratoria y cuya finalidad era principalmente la concesión de plazos para pago a los arrendatarios, han sido muchos desde el quince de agosto de mil novecientos catorce.

Esta legislación que un principio fué especial y temporal, no quedó con ese mismo carácter sino que estableció el régimen de prórroga de los Contratos de Arrendamiento de manera definitiva substituyendo el libre consentimiento de las partes por la voluntad soberana del Legislador en cuanto a la fijación del término y congelación de los precios.

Se ha considerado que este cúmulo de Leyes ha ofrecido graves inconvenientes desde el punto de vista económico al poner a los propietarios de los inmuebles edificados en la imposibilidad de obtener otros arrendatarios libremente elegidos, y una alza en las rentas por alquileres, correlativa con el alza de las demás rentas. Consideran además que se ha consagrado socialmente una injusticia, resultando de ello por otra parte, una paralización en las construcciones, ya que el producto de los capitales invertidos, no podía corresponder a la subida de los gastos, sobre todo en cuanto al precio de materiales y al salario de la industria de construcción.

En esas condiciones la política de las prórogas ha contribuído a prolongar y agravar la crisis de la vivienda, que proponía encauzar el Legislador.

En realidad este argumento de carácter económico no tiene toda la validez que se le atribuye, puesto que en modo alguno se suspendió la construcción ya que esta misma obedece a distintas necesidades que son completamente ajenas al Contrato de Arrendamiento.

Podemos concluir que en Francia el Legislador tuvo que intervenir en la celebración y cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento por causas de Interés Público ya que antepuso con la expedición de los Decretos de Prórroga, el interés público al interés de los particulares y tuvo que establecer una reglamentación con características propias y al margen del derecho común.

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

En el Derecho Español, este contrato originalmente era tomado en su sentido más amplio y así vemos que en la Ley I Título VIII partida V, se define como las "Obras que ome faga con sus manos o vestias o navios, para traer mercadurías o para aprovecharse del uso de ellas, et todas las otras cosas que ome suele alogar, pueden ser alogadas o arrendadas".

Toma el nombre de inquilinato si el arrendamiento tiene por objeto casas. En general todas las cosas que están en el comercio son susceptibles de ser dadas en arrendamiento,

Para que haya contrato de arrendamiento es necesario el consentimiento recíproco de los contratantes acerca de la cosa, el precio de la renta el cual debe ser verdadero, cierto y justo y en su caso deben ponerse de acuerdo acerca del salario o jornal que ha de pagarse por el trabajo o la obra.

El propietario de casas y otros edificios urbanos, podía arrendarlos libremente, estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieran convenientes. Los contratos de inquilinato habían de observarse y cumplirse a la letra; si en esos contratos se hubiere estipulado tiempo fijo para su duración, fenecería el arrendamiento cumplido el plazo. No fijándose término o cumpliéndose el término fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podía desalojar al arrendatario, ni este dejar el predio sin dar aviso a la otra parte con la anticipación que se usara por la costumbre general del pueblo o en su caso con la de cuarenta días.

Existía el derecho de preferencia y de tanteo en los arrendamientos de fincas rústicas y de casas.

En general podemos afirmar que, hasta antes de la intervención por parte del Estado y por causas de Interés Público en la celebración de los Contratos de Arrendamiento, estos se regían de manera muy principal si no exclusiva por la libre voluntad de las partes contratantes.

Por ser de interés para esta Tesis por la íntima relación y marcada semejanza que tienen con los Decretos Mexicanos producto de la legislación de emergencia con relación a los arrendamientos transcribiré el real decreto expedido en España con fecha veintiuno de junio de mil novecientos veinte.

PARTE OFICIAL

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

S.M. el Rey Don Alfonso XIII (q.D.g.), S.M. la Reina Doña Victoria Eugenia, S.A.R. el Príncipe de Asturias e Infantes y demás personas de la Augusta Real Familia continúan sin novedad en su importante salud.

MINISTRO DE GRACIA Y JUSTICIA
EXPOSICION

SEÑOR: La escasez de viviendas y el abuso de algunos propietarios que no han vacilado, prevaliéndose de las circunstancias, en aumentar excesivamente los precios de alquiler de sus fincas, ha producido honda perturbación en varias poblaciones y creado un estado de opinión bien manifestado en las protestas públicas de Corporaciones representativas, importantes entidades económicas, empresas comerciales e industriales y colectividades formadas por elementos de las clases sociales más numerosas.

Notoria y evidente la necesidad de resolver este problema, que entraña un gran interés público, ha sido apreciado en toda su importancia por el Gobierno, que se considera con el deber de aplicar rápidas soluciones al conflicto creado, estableciendo aquellas normas extraordinarias que el orden jurídico y la salud pública reclaman.

Aprobado por el Congreso de los Diputados, dictaminado por la Comisión permanente de Gracia y Justicia del Senado, y pen-

diente de la discusión de esta Alta Cámara, al suspenderse las sesiones, un proyecto de ley, que modificaba algunas de las vigentes respecto del arrendamiento de predios urbanos, tanto de los locales destinados a viviendas como de los dedicados a la industria, al comercio y a otros fines, es evidente que la opinión del Parlamento se ha dejado conocer en la parte más esencial de esta grave cuestión sometida a su soberanía; y el Gobierno, al dictar las normas que han de ser contenido del adjunto proyecto de Decreto, se somete en primer término a las orientaciones y enseñanzas de la labor parlamentaria.

Partes principales de este Decreto son las prórrogas de los contratos actuales de arrendamiento y la reducción de los precios de alquiler cuando aparezcan fijados por un excesivo afán de lucro y no por la justicia del cálculo económico, ordenado y prudente.

Cuanto a la próroga, que tiene principalmente en su abono el precedente parlamentario ya referido, podría también encontrar apoyo en las mismas leyes vigentes al definir la fuerza mayor, que extingue o modifica las convenciones jurídicas y que en muchos casos no sería aventurado apreciar, dentro del problema de las viviendas, puesto que, siendo éstas condición esencial de la vida, la moral y los grandes principios de derecho, impedirían compeler al inquilino, cuyo contrato venció por razón del término o del aviso, a abandonar su albergue, siendo notoria la imposibilidad de hallar otro nuevo por la escasez que ha producido la intervención de factores imprevistos en la vida de las poblaciones de gran número de habitantes.

La reducción de los precios excesivos de los alquileres podría estimarse lógica aplicación de lo dispuesto en la ley de 23 de Julio de 1908, que redujo el interés de los préstamos, y en la de Subsistencias de 11 de Noviembre de 1916, ya que es evidente que la escasez de habitaciones viene colocando al inquilino en situación de verdadera angustia, de la que algún propietario ha podido prevalerse para aumentar de un modo exhorbitante el importe de los arriendos.

La creación de un Tribunal constituído en forma análoga a la señalada por el Parlamento responde a la necesidad de que un organismo independiente y popular resuelva las reclamaciones de los interesados, así propietarios de fincas como inquilinos. En su constitución se ha procurado que las partes tengan iguales garan-

tías de justicia y que sean posibles siempre soluciones armónicas que eviten la contienda y el vencimiento de uno de los interesados.

No cree el Ministro que suscribe que con estas normas alcance total remedio el mal que trata de evitarse, puesto que su origen se halla en la escasez de las viviendas, y sólo fomentando su construcción por los grandes medios de la iniciativa particular del capital y por los auxilios menos eficaces del Estado y de las colectividades oficiales podría atenderse a una resolución más completa del complejo problema.

Sobre este aspecto de la cuestión existe ya una considerable labor hecha, y su estudio ha de ser ajeno por completo a los fines de este Decreto.

De la acción de los Tribunales que se organizan y de la cooperación ciudadana, que el Ministro que suscribe cree no ha de faltar en este caso con tanta intensidad como ha puesto en sus requerimientos, es de esperar que las normas en el adjunto proyecto de Decreto establecidas sean bastante eficaces para resolver en parte a la normalidad perturbada en un elemento de vida tan interesante como el de la vivienda; y aun cuando pueda la suspicacia hallar dentro de estos preceptos el empleo de subterfugios que los hagan estériles en algún caso, preciso es consignar que éstos no prosperan sino con la complicidad de los mismos ciudadanos en cuyo beneficio se dicta el precepto. De desear es aue, reducidos y apartados los egoísmos individuales, encuentre el Gobierno en la franca y honrada ciudadanía el apoyo necesario para que las disposiciones de este Decreto produzcan los beneficiosos efectos a que aspira.

Tales son los fundamentos en que se inspira el adjunto proyecto de Decreto, que el Ministro que suscribe, previo acuerdo del Consejo de Ministros, somete a la aprobación de V.M.

Madrid, 21 de junio de 1920.

SEÑOR:
A.L.R.P. de V.M.
Cabino Bugallal.

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de Gracia y Justicia, y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1o. A partir de la fecha de la publicación de este Real decreto los contratos vigentes de arrendamiento de fincas urbanas de las capitales de provincia y poblaciones de más de 20,000 almas se entenderán prorrogados, con carácter obligatorio para los propietarios, sin alteración en la cuantía del alquiler, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.

Para los efectos de este Real decreto, se entenderá por alquiler la cantidad global que por todos conceptos haya de abonar el inquilino por razón del arrendamiento.

Caso de fallecimiento del arrendatario el beneficio de la prórroga de los contratos alcanzará a los individuos de su familia que con él habitaran, si se tratase de local destinado a vivienda, y al socio o herederos que continuasen el negocio si fuese un establecimiento mercantil o industrial.

Artículo 2o. Como consecuencia de la prórroga de los contratos, los propietarios sólo por falta de pago podrán utilizar, con arreglo a las disposiciones de la legislación común, la acción de desahucio.

El inquilino podrá evitar el desahucio pagando el día siguiente al de la citación o consignando el descubierto en el Juzgado, y sólo será responsable de las costas causadas, si se probare que había sido antes requerido al pago en la forma de costumbre.

Los demás desahucios que se entablen por causas distintas de la indicada se regirán por las reglas establecidas en este Decreto.

Artículo 3o. No procederá la prórroga establecida en el artículo 1o.:

A) Cuando el propietario se proponga habitar la vivienda por sí mismo o que la habiten sus ascendientes o descendientes, o establecer en ella su propia industria. Si la destinase a otros usos será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al inquilino, previa reclamación del mismo, estimándose en el precio del alquiler de un semestre, con arreglo al que venía satisfaciendo; y si el edificio o local estuviese destinado a establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario que lo llevase en alquiler más de tres años consecutivos tendrá derecho en todo caso a ser indemnizado con una cantidad igual al importe de dicho semestre.

B) Por destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren las condiciones del edificio, o producir

daños en el local de costosa reparación, sin perjuicio de otras responsabilidades.

C) Cuando la mayoría de los que habitan el edificio lo soliciten del propietario respecto de algún inquilino.

D) Cuando el arrendatario de una vivienda la subarrienda sin permiso escrito del arrendador.

Artículo 4o. Los contratos de inquilinato en las capitales de provincia y poblaciones de más de 20,000 almas, cuyo alquiler no hubiese sido aumentado desde 31 de diciembre de 1914, o cuyo aumento se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados a instancia del propietario, según las normas que se establecen en la siguiente escala: Los arriendos que no excediesen en 31 de diciembre de 1914 de 1.500 pesetas anuales, sólo podrá elevarse dicho precio en un 10 por 100. Desde 1.500 a 3.000, sólo podrá elevarse en un 15 por 100. Desde 3.001 en adelante, en un 20 por 100. Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas en atención a algunas de las circunstancias siguientes:

A) Obras o mejoras que hayan sido hechas en las fincas, y principalmente aquellas que hayan contribuído a la higiene y salubridad de las viviendas.

B) Relación normal de los precios con el resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal.

C) Notable elevación en los precios de suministros especiales hechos por el arrendador.

Artículo 5o. Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones antes citadas que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo en el caso de que dicho aumento exceda de los tipos señalados en el artículo anterior, en relación con los que regían en 31 de diciembre de 1914, aun siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente en los términos que se establecen en este Decreto.

Artículo 6o. En cuanto a los inmuebles alquilados por primera vez en las citadas poblaciones después de 31 de diciembre de 1914 hasta la fecha de este Decreto, los inquilinos que los habiten y que se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la reducción de su importe atendidas las circunstancias, condiciones de los locales, precios que regían en 1914 en los edificios análogos del distrito en relación con los aumentos au-

torizados en el artículo 4o. y demás consideraciones que juzguen procedentes. Análogos preceptos podrán aplicarse para los aumentos que soliciten los propietarios de dichos inmuebles.

Artículo 7o. El importe de las fianzas que se exijan a los inquilinos no podrá exceder de la suma que represente la cantidad que deba entregarse en cada uno de los plazos de pagos estipulados, o sea de un mes si se hace el pago por mensualidades, de un trimestre si se paga por trimestre, y así sucesivamente.

Artículo 8o. Si la elevación de alquileres hubiera motivado aumento en contribuciones o arbitrios que satisfaga el propietario, éste podrá reclamar, donde proceda, su reducción en la proporción correspondiente al reducirse los alquileres.

Artículo 9o. Lo dispuesto en el presente Decreto será aplicable aún en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título traslativo de dominio.

Artículo 10. No producirán efecto durante la vigencia de este Decreto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las presentes disposiciones.

Artículo 11. Entenderá privativamente en los juicios de deshaucio que se promuevan por los motivos y en las poblaciones expresadas en los anteriores artículos, salvo el determinado en el artículo 2o., y en todas las cuestiones que se originen con motivo de este Decreto, el Juez municipal de cada distrito constituído en Tribunal, con la asistencia de dos Vocales, que han de ser propietarios y otros dos que habrán de reunir alguna de las siguientes condiciones: tener algún título académico o profesional; pagar cualquier cuota de contribución territorial o industrial; ser vecino de la población con casa abierta con más de cuatro años de residencia. Actuará como Secretario el del Juzgado municipal. Toda reclamación de arrendadores o arrendatarios para los fines de este Decreto será hecha ante el Juez municipal del distrito, el cual mandará citar con 24 horas de anticipación al demandante y demandado a acto de conciliación antes de proceder a la reunión del Tribunal, a fin de procurar la avenencia de los interesados. Al acto podrán concurrir estos con un hombre bueno cada uno. Si no se lograse avenencia, el Juez municipal requerirá al arrendador interesado para que designe por escrito los dos Vocales propietarios que han da constituir el Tribunal, y al inquilino para que en la misma forma designe los otros dos Vocales, que han de tener algunas de las condiciones antes indicadas. Cuando se hallen constituídas en for-

ma Asociaciones de propietarios y de inquilinos, se requerirá de ellas la representación que respectivamente se atribuye a unos y a otros. Estos Tribunales se constituirán dentro del segundo día a partir de la fecha de la conciliación intentada sin efecto y resolverán, oyendo a los interesados en juicio verbal, cuantas cuestiones se les someta referentes al arriendo, teniendo en cuenta las pruebas que se aportaron y las que el Tribunal acuerde de oficio, libremente. Al practicar la de reconocimiento judicial, si se acordare, el Tribunal cuidará de consignar en acta, además de lo concerniente a las cuestiones deducidas, el estado de la vivienda o local en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comunicará a la Autoridad competente para los efectos que procedan. Las vistas que se celebren ante los expresados Tribunales serán públicas, salvo que, a petición de alguna de las partes, acuerde lo contrario el Presidente.

Las sentencias se dictarán el mismo día de la vista o en el siguiente. Contra los fallos que se dicten sólo podrá utilizarse el recurso de revisión ante el Juzgado de primera instancia por injusticia notoria, por constitución ilegal del Tribunal o por quebrantamiento de las normas del funcionamiento.

La ejecución de las sentencias de estos Tribunales corresponderá a sus Presidentes por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias en la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 12. Las disposiciones de este Decreto regirán hasta el 31 de diciembre de 1921, salvo lo que determinen las Cortes, a las que se dará cuenta del mismo.

Artículo 13. El Ministro de Gracia y Justicia dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución de este Decreto.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los juicios de desahucio que se hallen en tramitación y se funden en las causas atribuídas por este Decreto a la competencia del Tribunal municipal, quedarán en suspenso durante la vigencia de este Decreto.

Se exceptúa el caso en que se haya dictado sentencia en segunda instancia que sólo penda de recurso de casación.

Dado en Palacio a **veintiuno de Junio de mi novecientos veinte.**

ALFONSO.

El Ministro de Gracia y Justicia.

Gabino Bugallal.

Este Decreto marcó la pauta para las subsiguientes que fueron dictados por Niceto Alcalá Zamora y Torres, con fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno, once de marzo de mil novecientos treinta y dos, seis de junio de mil novecientos treinta y dos, dos de junio de mil novecientos treinta y tres, dos de agosto de mil novecientos treinta y cuatro, veintiuno de enero de mil novecientos treinta y seis y treinta de enero de mil novecientos treinta y seis.

Ahora bien el Decreto de diciembre de mil novecientos treinta y uno, fué dictado en forma precipitada, debido a que expiraba el decreto de veintiséis de diciembre de mil novecientos treinta y en todos los que le siguieron se insistió en la prórroga de los contratos de arrendamiento y en la congelación de las rentas permitiéndose solamente aumentos moderados de un diez y quince por ciento.

Podemos concluir con relación al Derecho Español que el Legislador se vió en la necesidad de intervenir en las relaciones privadas en materia de arrendamiento por el conflicto creado con la escasez de viviendas y su consecuencia el abuso de los propietarios en el ejercicio de su derecho de propiedades sobre los bienes inmuebles.

CAPITULO V

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ALEMAN

El Código Civil Alemán se define el contrato de arrendamiento como aquel en que el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase.

Este Código sigue los lineamientos generales que en los Códigos de otros países estaban consagrados por la costumbre o por los usos generales; en realidad la legislación en Alemania en esta materia no varía sino hasta que para proteger a los arrendatarios y para combatir la escasez de viviendas, se dictaron numerosos decretos y leyes de carácter transitorio que en parte cercenaron profunda y directamente las normas del arrendamiento y las de la propiedad y, en parte, otorgan a las autoridades territoriales superiores y a los municipios por medio de estas autorizaciones para esas restricciones de carácter público.

Al igual que Francia las causas que determinaron la legislación de emergencia subsistieron y las modalidades de Interés Público impuestas a voluntad de las partes en la celebración de los contratos de arrendamiento, tomaron carta de naturalización y se consagraron de modo definitivo.

Se decretaron así sucesivamente las Leyes de veinticuatro de marzo de mil novecientos veintidós que regulaba en forma legal la cuantía de las rentas. La Ley de protección de los arrendatarios de primero de junio de mil novecientos veintitrés, en la cual se autorizaba a la autoridad superior territorial para que los municipios dictaran las medidas y órdenes conducentes con el objeto de que

fueran adecuadamente regulados los contratos de arrendamiento. Esta Ley fué renovada el diecisiete de febrero de mil novecientos veintiocho. La Ley de Julio de mil novecientos veinticinco que formó la Oficina de Arrendamientos las cuales fijaban los denominados alquileres de Paz que eran los alquileres corrientes de la localidad, y que se fijaban de acuerdo con las necesidades de ese tiempo.

Podemos afirmar entonces que el Derecho Alemán sigue los lineamientos generales que marcó la necesidad y consagró un Derecho proteccionsta para los arrendatarios vulnerando la autonomía de la voluntad de las partes contratantes e impuso modalidades de interés público que afectaron, como en todos los otros Derechos, la institución medular de los mismos, que es la propiedad.

CAPITULO VI

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO

Con anterioridad al Código que empezó a regir el primero de marzo de mil ochocientos setenta y uno, la legislación Mexicana en general obedecía los principios de la Española; ya analizamos el Contrato de Arrendamiento en esa nación y podemos decir que salvo algunas dispocisiones de carácter especial contenidas en algunas ordenanzas, el Contrato de Arrendamiento en la Nueva España y buena parte del México independiente, en sus normas generales obedecía a los mismos principios del Derecho Español.

Las disposiciones dictadas para el régimen de la Colonia, que necesariamente fueron muchas si bien en lo general no tocaban los principios cardinales del derecho, introducían modificaciones que complicaban la legislación, como sucede siempre que, sea por la causa que fuere, hay alguna clase privilegiada. Además aunque las Leyes de Indias, en su mayor parte estaban recopiladas, había multitud de Cédulas y Reales Ordenes, que sólo eran conocidas por una que otra persona y que sin embargo, solían aparecer en un momento dado con la consiguiente confusión para los tribunales en su aplicación.

Hecha la Independencia, las dificultades aumentaron por que no habiéndose dictado como habría convenido, una Ley que a lo menos estableciese bases para reconocer las disposiciones que no debían considerarse vigentes, quedando sujeta su solución al arbitrio judicial.

Finalmente la legislación Mexicana complicó aún más el es-

tado de cosas por que la mayor parte le sus Leyes hacían modificaciones al Derecho Civil introduciendo novedades que contribuían a aumentar los elementos de confusión y desorden.

En esas condiciones fué creado el Código Civil que se conoce como el Código de Setenta que trató de adaptar al medio Mexicano los principios de los distintos Derechos que en esa fecha se conocían.

El Código de Setenta trata al arrendamiento en el Título XX del Libro III. El Capítulo I comprendía las reglas generales del Contrato. Estableció como principio que todo contrato cuyo valor pasara de trescientos pesos se otorgara por escrito tratándose de predio urbano y que se otorgara Escritura Pública cuando la renta excediera de mil pesos, si se trataba de predio rústico.

El Capítulo II, contiene las obligaciones y derechos de los contratantes. Eran obligaciones del arrendador aún cuando no hubiera pacto expreso, a entregar la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada; a conservar la cosa arrendada y hacer todas las reparaciones necesarias en el mismo estado durante el arrendamiento; a no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes; a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del Contrato y en general a todas las naturales consecuencias del arrendamiento.

En el artículo 3092 se establecían las obligaciones del arrendatario en concordancia con las relativas al arrendador estableciendo, que se haga uso de la cosa conforme a su propia naturaleza; la renta no debe pagarse sino desde el día en que se reciba la cosa y en general cuando no hubiera convenio sobre los términos en que había de pagarse la renta, se observarían las costumbres locales. Se establecía además en este Código, que con el objeto de evitar disputas para rescindir el Contrato por falta de pago de la renta, que al vencerse una sola de las pensiones se podía dar por terminado el arrendamiento; este precepto se consagraba en aquel tiempo por que cerraba la puerta a los abusos que perjudicaban el derecho de propiedad. Una disposición importante es la que se refiere a la especie de moneda convenida para el pago de la renta la cual nos remite al artículo 1569 que establece que las prestaciones en dinero se harán en la especie de moneda convenida; y si esto no fuera posible en la cantidad de moneda

corriente que correspondiera al valor real de la moneda debida. Esto se hacía con el objeto de impedir los perjuicios que el cambio de moneda podía producir.

Contiene también el Código que se comenta, reglas equitativas para el caso de pérdida total o parcial de la cosa, aún cuando se considera responsable en caso de incendio al arrendatario en virtud de que este por ser el más inmediatamente perjudicado, debe extremar la vigilancia por ser quien la ocupa y debe además sufrir las consecuencias de su descuido, ya que no podía imputarse al arrendador, quien tal vez se hallaba a gran distancia de ella y no estaba obligado a cuidarla y ni siquiera tenía derecho de intervenir en el uso sino en determindos casos. Por lo que respecta al subarriendo se establece la responsabilidad solidaria del arrendatario y subarrendatario y cuando hay consentimiento expreso del arrendador para el subarriendo especial, se considera que lo que existe es un nuevo arrendamiento.

El artículo 3135 suprime el deshaucio por que se consideraba que en virtud de la prueba, se proporcionaba abundante materia a la malicia, y por que además, cada contratante estaba obligado a saber los términos del Contrato.

El arrendamiento podía terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada; por convenio expreso; por nulidad y por rescisión. La rescisión podía exigirla el arrendador, por falta de pago de la renta en los términos convenidos. Por usarse la cosa en foro por subarriendo sin el consentimiento expreso del arrendador.
ma distinta de la estipulada o en contra de su propia naturaleza

Cuando se rescindía el contrato por culpa del arrendatario, este quedaba obligado a pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corriera hasta que pudiera celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hubieran causado al propietario

Una disposición interesante es la que comprende el artículo 3146 que dice textualmente lo siguiente: "El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario". Resulta extraño que para esa época el arrendador no pudiera exigir la rescisión del contrato cuando él necesitara de la cosa, ya que ni en la actualidad con los decretos de emergencia se encuentra consagrado dicho derecho para el inquilino.

Está consagrado también en dicho ordenamiento, que el contrato no se rescinde por la muerte del arrendador ni la del arrendatario, ni en caso de venta; salvo convenio en otro sentido.

Cuando la trasmisión del inmueble se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde, pero el arrendador y el arrendatario deben ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas que establezca la Ley Constitucional.

El Capítulo VI del Título XX del Libro III, contiene las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, fijándole un plazo de duración de tres años obligatorio solamente para el arrendador. Si terminado este plazo de tres años las partes no se pusieren de acuerdo para continuar el contrato y el predio fuera urbano, tiene el inquilino el plazo de treinta días durante los cuales, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Si el predio fuere rústico, el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta o desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato. La prórroga en el caso de la tácita reconducción, tratándose de predios agrícolas tendrá un término de un año agrícola.

Podemos concluir con relación a este código, que si bien no llegó a satisfacer las necesidades de su época, tuvo el mérito de enmarcar dentro de un solo ordenamiento la mayoría de las disposiciones que antes se encontraban dispersas.

El Código Civil de mil ochocientos ochenta y cuatro no obstante haber sido dictado trece o catorce años después no contiene ninguna diferencia de fondo con el de setenta por lo que se refiere al arrendamiento el cual está regido por el título XX que contiene cinco capítulos.

Las únicas disposiciones que varían son:

La que se refiere a que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos para el Código setenta y de cien pesos anuales para el Código de ochenta y cuatro; la del plazo a que están obligados a pagar la renta los arrendatarios en el caso de que no haya convenio sobre el particular, el código de setenta especifica que debe ser por tercios vencidos cuando se trata de predios rústicos y el de ochenta y cuatro espe-

cifica que debe ser por semestres.

En cuanto a las disposiciones especiales respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado el Código de ochenta y cuatro suprime el término de tres años que marcaba el de setenta y especifica que los contratos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y de un año si es rústico.

CAPITULO VII

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO VIGENTE

En los informes que la comisión redactora del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en vigor, vemos que a la letra se dice en su libro cuarto (de las obligaciones): "El Contrato de Arendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hacen la situación del arrendatario".

El párrafo transcrito anteriormente tenemos que relacionarlo con estos otros de los mismos informes que se contienen en el libro segundo (De los bienes) que textualmente se transcriben: "Al tratar de la propiedad, se separó la Comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y 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 llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad y a que no se usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales."

"El criterio que en esta materia siguió la Comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad a condición de que al

ejercitar su derecho procure el beneficio social."

El Contrato de Arrendamiento en el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales se encuentra regido por las disposiciones contenidas del artículo 2398 al 2496.

Su definición la dá el artículo primeramente citado y dice: "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."

Por lo anterior podemos deducir que en el Código Civil de referencia, únicamente son susceptibles de arrendamiento las cosas quedando excluídos por tener una legislación propia todos aquellos contratos que se refieren a la prestación de servicios como son, el Contrato de Obra a precio alzado que tiene su régimen dentro del propio Código y en general los contratos de trabajo que son regidos por la legislación especial del trabajo.

Otras excepciones se prevén en el artículo 2400 y son aquellas que la Ley prohibe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Dentro de las disposiciones generales contenidas en el capítulo I Título Sexto, encontramos aquellas que se refieren a la celebración del contrato por autorización del dueño, o por disposición de la Ley, el arrendamiento celebrado por el copropietario con autorización de los demás copropietarios de cosa indivisa; la prohibición a los Magistrados, Jueces y demás empleados públicos de tomar en arrendamiento los bienes susceptibles de arrendarse en los negocios en que intervengan o administren; la imposición de otorgar por escrito el contrato cuando la renta pase de cien pesos anuales; otorgar Escritura Pública los contratantes si el predio fuere rústico y la renta pasara de cinco mil pesos anuales; la obligación de no rescindir el contrato por la muerte del arrendador o del arrendatario salvo convenio en contrario y la obligación de los contratantes, más bien dicho del arrendador y nuevo propietario en caso de venta de respetar el contrato de arrendamiento celebrado.

Dentro de estas disposiciones generales son notorias algunas modalidades impuestas por el legislador a la voluntad de las partes; pero más adelante veremos como las modalidades son más notorias y van en plena concordancia con los propios informes a que hemos hecho referencia anteriormente.

En efecto, en términos generales el arrendador está obligado

de acuerdo con el ordenamiento legal que se cita a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias; a no estorbar el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso y goce de la cosa por todo el tiempo del contrato; a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa; a no mudar la forma de la cosa arrendada; a responder de los vicios o defectos de la misma y además aquellas obligaciones que se impongan las partes en la celebración del contrato.

Por su parte el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares sirvientes o subarrendatarios; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella; a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario; a responder en caso de incendio a no ser que provenga de caso fortuito; fuerza mayor o vicio de construcción, esta obligación comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario sino que además los que se hayan causado a otras personas, siempre que dichos daños provengan directamente del incendio; a no cambiar la forma de la cosa arrendada sino es con el consentimiento expreso del arrendador. En términos generales el arrendatario debe devolver la finca tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Dentro de los derechos que tiene el arrendatario están, el de preferencia en caso de nuevo arrendamiento de la finca y el derecho del tanto, si el propietario quiere venderla.

En el capítulo IV del Título Sexto del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en vigor, se encuentran contenidas algunas disposiciones especiales relativas al arrendamiento de fincas urbanas, y en ellas se especifica que no podrá darse en arrendamiento, una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario; o que se le hará res-

ponsable de los daños y perjuicios que se causen, cuando no haga las mejoras necesarias que ordene el Departamento de Salubridad Pública.

El Capítulo V del mismo Título se refiere al arrendamiento de Fincas Rústicas y el Capítulo VI al arrendamiento de bienes muebles. Sobre estos dos Capítulos no se hará ningún comentario en virtud de que lo que nos interesa especialmente es lo relativo al arrendamiento de Fincas Urbanas.

El Capítulo VII del Código que comentamos es especialmente interesante para esta Tesis y a reserva de tomarlo en consideración en el momento oportuno por lo pronto únicamente diremos que el régimen de los contratos en cuanto al término quedaba en virtud de las dos disposiciones que contiene dicho Capítulo sujetos a ser dados por resueltos de acuerdo con la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso, dado a la otra, en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio era urbano y con un año si era rústico.

El Capítulo VIII, se refiere al subarriendo y en principio el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, quedando responsable solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios; ahora bien, si existe autorización general para el subarriendo, el arrendatario sigue siendo responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario.

El Capítulo IX trata de los modos de terminar el Contrato de Arrendamiento.

El Contrato de Arrendamiento terminaba por haberse cumplido el plazo fijado en el Contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada; terminaba también por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por causa fortuita o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El arrendador podía exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de la renta en los plazos convenidos, marcando el artículo 2452 la forma en que debía pagarse y era esta la siguiente:

por meses vencidos si la renta excedía de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta era de sesenta a cien pesos y por semanas también vencidas cuando no pase de sesenta pesos.

La renta en las fincas rústicas, cuando no hay convenio debe pagarse por semestres vencidos.

También puede exigirse la rescisión cuando el arrendatario se sirve de la cosa dándole un uso distinto al convenido o a la naturaleza y destino de ella. El subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador es también causa de rescisión.

Existen en el Código Civil de mil novecientos veintiocho algunas disposiciones que otorgan derechos al arrendatario como son el de rescindir el contrato cuando la pérdida de la cosa fuera total o aún cuando fuera parcial si la reparación dura más de dos meses. También tiene derecho a que la renta le sea reducida cuando por las reparaciones que ameriten inmueble pierda el uso parcial de la cosa o a no pagarla en caso de que la pérdida sea total.

Como disposición digna de interés para el Contrato que nos ocupa en el Código de veintiocho, y que tiene íntima relación con los decretos de emergencia, es la que se contiene en el artículo 2,485, la cual dice que, vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato; en ese caso, podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Este Código si representa un verdadero adelanto con relación a los dos anteriores en la política proteccionista de los intereses de las mayorías que en este caso son los arrendatarios, pues en la época de su promulgación ya apuntaban en México los problemas que se presentaron en Europa en forma crítica a partir de mil novecientos catorce.

CAPITULO VIII

LA LEGISLACION DE EMERGENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

El primer Decreto producto de la legislación de emergencia de que hemos hablado, fué el que se promulgó el diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos publicado en el Diario Oficial de veinticuatro de julio del mismo año. En el mismo se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles, mientras rija la suspensión de garantías individuales.

Este Decreto fué expedido por considerar que era una obligación del Gobierno ante la crisis económica de esa época, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en ellas a los trabajadores particulares y del Estado, y a los obreros se vieran impedidos de atender sus condiciones medias de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, los cuales habían sido controlados por conducto de la Secretaría de Economía Nacional; pero que habiéndose olvidado hasta la fecha de la publicación del Decreto el establecer un límite al lucro excesivo de que hacían los arrendadores de casas en detrimento de la gran mayoría de la población que eran los inquilinos, ya que estos se veían obligados a ocupar las mencionadas casas en virtud de la escasez imperante.

Otro considerando que se invoca, es el de que en lugar de haber aumentado el impuesto a la propiedad, disminuyó por la supresión del cinco por ciento adicional que se había cobrado en el ejercicio pasado.

En el articulado de este Decreto se impone la obligación al

arrendador, de no aumentar en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de ser dados en arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no pudiéndose invocar el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse ya que en los nuevos arrendamientos no podrían señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el Decreto.

El artículo 2o., al decir que en contra de las disposiciones de ese Decreto no podría objetarse Derecho, Contrato o Pacto alguno en contrario, deroga prácticamente las disposiciones del Código Civil que se refieren a la libertad de las partes en la fijación de los precios de los arrendamientos y señala jurídicamente el interés público que caracteriza a ese Decreto que está delimitado por el artículo 6o. del propio Código Civil para el Distrito y Territorios Federales que dice: que sólo pueden renunciarse los Derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudica derechos de terceros, y por el artículo 8o. del propio Código que señala que los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto los casos en que la Ley ordene lo contrario.

El siguiente Decreto fué promulgado el día veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres y publicado en el Diario Oficial de once noviembre del mismo año, y este fué dictado por considerar que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieron con el Decreto anterior, era necesario asegurar a los inquilinos la duración de sus contratos de arrendamiento por todo el tiempo que subsistiera el Estado de guerra en que se encontraba la República Mexicana. En consecuencia, se prorrogaron en el Distrito Federal y en beneficio de los inquilinos y por todo el tiempo que durara el Estado de guerra, los contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontraran en vigor, ya se trataran de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado. Insiste en la congelación de las rentas, y suspende expresamente la fracción I del artículo 2,483, y los artículos 2,484, 2,478 y 2479 del Código Civil que se refiere como ya lo hemos visto a los arrendamientos por tiempo determinado e indeterminado; además, cuando el Contrato terminaba por convenio expreso se imponía la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del

Distrito Federal.

Las infracciones de los arrendadores a las disposiciones del Decreto se sancionaban con multa de cien a mil pesos.

En su artículo 6o. el Decreto que se relaciona, señala que sus disposiciones sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y sus familiares.

En sus disposiciones transitorias indica que los juicios de desocupación por terminación de contrato que estén pendientes al entrar en vigor se sobreseerán, y por lo que hace a los términos que estuvieran corriendo para dar por terminado un arrendamiento en los términos del artículo 2,478, se suspenderán y no surtirán efecto los avisos dados por los arrendalores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

Escapó al Legislador en esta ocasión un renglón muy importante de los contratos de arrendamiento y que son los celebrados para establecer en las localidades, comercios o industrias y así el cinco de enero de mil novecientos cuarenta y cinco fué promulgado el Decreto que se publicó en el Diario Oficial del día veinte del mismo mes y año que considera que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad, figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos, por lo que, para combatir ese factor y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos se habían fijado adiciona el Decreto anterior ordenando la prórroga de los contratos de arrendamiento de toda clase de locales que estén destinados a los giros comerciales de miscelánea, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan. Ordena además la subsistencia de todas y cada una de las disposiciones de los Decretos de diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos y veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres.

Aun cuando al parecer este último Decreto establece las excepciones a las cuales es exclusivamente aplicable, y por lo tanto se podría pensar que no eran aplicables a ningún otro tipo de contrato de arrendamiento que se refiriera a cualquier otro giro comercial, su artículo 2o. nos remite al primero del Decreto de fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos el cual a la letra dice:

"Durante la vigencia de este Decreto las rentas de las casas,

departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentadas o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo".

En consecuencia prácticamente estaban congeladas las rentas de todos los contratos de arrendamiento celebrados en el Distrito Federal.

Con fecha veintiocho de septiembre de mil novecientos cuarenta y cinco, fué expedido el decreto que se publicó en el Diario Oficial del primero de ocutbre del mismo año, el cual, levantó la suspensión de garantías decretado el primero de junio de mil novecientos cuarenta y dos.

Dicho Decreto ordenó en su artículo 7o. que las Leyes y disposiciones relativas a arrendamientos, de fecha primero de julio y diecinueve de octubre quedaran vigentes hasta en tanto no fueran derogadas por una Ley posterior.

Por reforma de veintiocho de diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco publicada en el Diario Oficial del veintiuno de enero de mil novecientos cuarenta y seis.

El artículo 7o. de referencia quedó como sigue:

"Las Leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres y cinco de enero le mil novecientos cuarenta y cinco, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán vigentes hasta entre tanto sean derogados por una Ley posterior".

El once de febrero de mil novecientos cuarenta y seis y por publicación que se hizo en el Diario Oficial el día dos de Mayo del mismo año, entró en vigor otro nuevo Decreto que intentó regular en una forma más ordenada a los contratos de arrendamiento. En el mismo se especifica que las rentas no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos de las casas o locales destinados:

a).—Exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares; b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio o, c).—Por talleres familiares.

En este Decreto se exceptúan los precios de los arrendamien-

tos de las casas o locales cuyas rentas sean superiores a trescientos pesos mensuales.

Las rentas en caso de desocupación deberán ser las mismas que las estipuladas en el último contrato. En caso de mejoras a una propiedad que justificaran aumento de rentas, se requería autorización judicial previa, que las justipreciara y el trámite se haría en la vía sumaria con intervención del Ministerio Público, quien debería ser considerado como parte.

En su artículo 5o. ordena de manera expresa que sus disposiciones son de orden público y por lo tanto no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos.

Para conocer de las violaciones a este Decreto se creó por el Departamento del Distrito la Oficina de quejas que conocía y sancionaba con penas administrativas a los arrendadores, sin perjuicio de las acciones que ante la autoridad judicial podían ejercitar los arrendatarios.

Se delimitó su vigencia para un plazo de dos años, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar el plazo si consideraba que las condiciones generales del Distrito Federal así lo requerían.

Este Decreto emana del H. Congreso de la Unión y por lo tanto queda cumplido el presupuesto de la parte final del artículo 7o. del Decreto de veintiocho de diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco que reformó el artículo 6o. y adicionó el 7o. del Decreto de veintiocho de septiembre de mil novecientos cuarenta y cinco que levantó la suspensión de garantías.

Por acuerdo del Departamento del Distrito Federal de primero de octubre de mil novecientos cuarenta y seis, se ordena que la Dirección General de Tesorería, a través de su Oficina de Quejas y Control de Rentas, deberá aplicar en materia de arrendamientos, exclusivamente las disposiciones contenidas en el Decreto de ocho de mayo de mil novecientos cuarenta y seis.

Finalmente, con fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete y por publicación que se hizo el treinta y uno de diciembre del mismo año entró en vigor otro Decreto que dispuso que no podrían ser aumentadas las rentas de las casas o locales, en los términos y con las excepciones del Decreto de once de febrero de mil novecientos cuarenta y seis y que además creó una Comisión integrada por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal para que estudiara el aumento

de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificara plenamente tomando en consideración la capacidad económica de los inquilinos.

CAPITULO IX

DECRETO QUE PRORROGO POR MINISTERIO DE LA LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL

En la exposición de motivos del Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho publicado en el Diario Oficial el día treinta del mismo mes y año se dice:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo, someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de Ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el Contrato de Arrendamiento de casas habitación o locales destinados a Comercios o Industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete y publicado en el Diario Oficial de treinta y uno del mismo mes y año, (Cuya vigencia era de un año que fenecía el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho), tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una Ley que prorrogue los Contratos de Arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.

Analizaremos primeramente el contenido del articulado de este decreto que se encuentra en vigor para deducir después sus consecuencias económico sociales.

El artículo 1o. de este Decreto dice:

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

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

b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio;

c).—Los ocupados por talleres, y

d).—Los destinados a comercios o industrias.

En realidad no se trata de una prórroga sino de una suspensión al vencimiento de los contratos, ya que de acuerdo con el diccionario prorrogar es continuar una cosa por tiempo determinado y en este caso no existe la determinación del tiempo a que está sujeta la prórroga.

El artículo 2o. excluye de la prórroga que establece el artículo anterior los contratos que se refieren:

I.—A casas destinadas para habitación cuando las rentas en vigor, en la fecha de la expedición del decreto sean mayores de trescientos pesos; y, a las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de ese requisito.

Esto último debe concordarse con los artículos 5o. y 6o. de este mismo Decreto que establecen la compensación a favor del inquilino consistente en el importe de tres meses de alquiler cuando el local que está destinado a habitación y con la cantidad que fijen los tribunales cuando se trate de comercio o industria para lo cual se deben tomar en consideración los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad en encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las Autoridades del Trabajo.

La manera de hacer saber al inquilino que se habitara el local o que se necesita establecer un negocio propio es ante los Tribunales y en vía de jurisdicción voluntaria de acuerdo con la declaración de la H. Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia

por apelación interpuesta en contra del auto dictado por el Juez que conocía del negocio y se negaba a efectuar la notificación.—(Toca 20/49.).

El artículo 3o. establece que las rentas podrán ser aumentadas en aquellos contratos que no hayan sufrido aumento desde el veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, hasta en un diez por ciento en aquellos que la renta sea más de cien pesos y hasta doscientos pesos; y en un quince por ciento en los que estuviere estipulada una renta de más de doscientos pesos hasta trescientos pesos; no pudiendo ser aumentadas las rentas de menos de cien pesos.

En el caso de que el arrendador quiera habitar la finca él mismo o establecer una industria o comercio en las habitaciones o locales de su propiedad, tendrá que hacerlo saber a los inquilinos con tres y seis meses de anticipación respectivamente.

El artículo 7o. del Decreto establece en forma limitativa las causales de rescisión, siendo la primera la falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; también por el subarriendo total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario; por traspaso o sesión expresa o tácita de los derechos derivados del Contrato de Arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador; por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato; por que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos las condiciones del inmueble; cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal; cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos; cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de Peritos, y cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las Autoridades Sanitarias.

El artículo 8o. indica que la rescisión del contrato por las causas previstas en el 7o., no da derecho al inquilino, al pago de indemnización alguna.

El 9o. señala que son nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contradicción a las disposiciones del decreto y, que en consecuencia no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscrito por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en el mismo.

Este artículo por lo que se refiere a los documentos de crédito, independientemente de que una Ley de carácter local como lo es el Decreto que tiene exclusivamente aplicación en el Distrito y Territorios Federales y que no puede derogar disposiciones de carácter federal como lo es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no puede tener aplicación puesto que los mencionados títulos de crédito son absolutamente independientes y no pueden ser relacionados con el Contrato de Arrendamiento.

Dentro de los artículos transitorios el tercero establece que quedan derogados los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se le opongan, e insistimos, en que no se trata de derogación, sino de suspensión incluso de estos artículos puesto que los contratos de arrendamiento que no quedan enmarcados dentro de los efectos del Decreto, se encuentran regulados por el Código Civil que en estos casos está vigente.

El artículo 4o. transitorio establece que los juicios y procedimientos judiciales que se encuentren en trámite y que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. del mismo Decreto, se sobreeserán sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Conviene señalar que este Decreto adolece de algunos defectos y que es necesaria una revisión en la legislación que sobre arrendamiento se ha hecho, con el objeto de crear un cuerpo legal más congruente con las necesidades sociales y más en concordancia con nuestra constitución.

Se ha señalado en contra de este Decreto que, el artículo 27 de la Constitución General de la República consagra como una garantía individual, el respeto del Estado al Derecho de la propiedad privada. En este derecho están comprendidos el de usar la cosa objeto del mismo, el de percibir sus frutos y el de disponer de ella, atributos esenciales de la propiedad, contenidos en la definición que de ella dá el artículo 830 del Código Civil, aún cuando esos derechos deben ejercitarse con las limitaciones y modalidades que

fijen las Leyes.

Ahora bien, aunque el artículo 27 Constitucional en su Tercer párrafo faculta a la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el Interés Público, debe tenerse presente que modalidad o modo es la forma variable y determinada que pueda recibir una cosa sin que por recibirla se cambie o destruya su esencia.

Por tanto sólo están permitidas por el artículo 27 de la Constitución como modalidades de la propiedad privada, aquellas restricciones que no cambien ni destruyan la esencia de la propiedad. Las que la cambian o la destruyen son verdaderas expropiaciones que, conforme a ese artículo en su tercer párrafo sólo se pueden hacer por causas de utilidad pública y mediante indemnización observándose en cada caso los trámites y normas de la Ley de Expropiación.

Pues bien, las restricciones impuestas a la propiedad privada por el Decreto, se ha dicho que destruyen en esencia el atributo de usar las fincas, objeto del dominio de los propietarios, mermando los frutos de ellas y afectando el derecho de disponer de las mismas de una manera exclusiva.

La próroga y congelación establecida por el Decreto se ha dicho que destruye el derecho del propietario de percibir todos los frutos que la cosa sea capaz de producir; ahora bien, este derecho establecido por el Decreto se destruye igualmente por las restricciones fijadas en el artículo 3o. al aumento de las rentas.

Nuevamente vuelve a quedar limitado el propietario por la restricción del artículo 9o. puesto que se imponen a la propiedad al sancionar con nulidad de pleno derecho los convenios que modifiquen el contrato de arrendamiento en contraversión a sus disposiciones.

Además conforme al tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución General de la República, La Nación es la que tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el Interés Público, por lo que esas modalidades sólo pueden ser impuestas constitucionalmente hablando por la República toda, representada por la Federación y por medio de Leyes que dicte el congreso de la unión en uso de las facultades que le asigne el artículo 73 constitucional; ahora bien, cuando el congreso legisla solamente para el Distrito Federal como órgano legislativo de esa entidad, de acuerdo con la fracción VI del citado artículo 73, no

está capacitado por no representar a la Nación para imponer a la propiedad privada modalidades sin que se infrinja al hacerlo el propio artículo 27 de la Constitución.

Se ha hecho además la consideración de que esas restricciones y cercenamiento de la propiedad, no se fundan en causas de interés público sino en el particular de los inquilinos.

El decreto al admitir la descongelación de las rentas mayores de trescientos pesos y al congelar en cambio las de locales comerciales e industriales y las menores de trescientos pesos, podría parecer injusto y por lo tanto no inspirado en el Interés Público.

El artículo 14 Constitucional prohibe que a ninguna Ley se dén efectos retroactivos en perjuicio de persona alguna.

También se dice que el Decreto regula los efectos derivados de contratos de arrendamiento anteriores a su expedición y por tanto se puede considerar como esencialmente retroactivo pues prorroga contratos anteriores a su expedición, prohibe aumentos de renta y exige compensaciones a los propietarios fijando plazo y garantías no implantados por las Leyes vigentes al celebrarse el contrato de arrendamiento. Especialmente los artículos 4 y 5 transitorios del Decreto podrían ser retroactivos ya que ordena el sobreseimiento de los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación de los contratos de arrendamiento anteriores al mismo Decreto y faculta a los interesados a hacer valer los beneficios del decreto en forma retroactiva.

Debemos insistir en que al disponer en el artículo 9o., que producirán efecto alguno los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por el Decreto, se desconoce el carácter autónomo de los Títulos de Crédito y en general los privilegios de que estos gozan.

La generalidad de la Ley en cuanto al problema de su aplicación, no se entiende que quiera decir que sea para todos sino que precisamente, se aplique a todos los que queden enmarcados dentro de los supuestos previstos por la propia Ley.

Concretamente en el Decreto que se relaciona están previstos los supuestos que rigen el Contrato de Arrendamiento, y en consecuencia, todos los que se encuentren en esos supuestos, son los regidos por el propio Decreto, por lo tanto no se puede decir que este haya sido dictado en el exclusivo interés particular de los inquilinos. En cuanto al conflicto de la aplicación de la Ley en el tiempo que se ha querido plantear en el mismo Decreto, diremos

que éste no se aplica retroactivamente, puesto que siendo como lo es el Contrato de arrendamiento, un Contrato de tracto sucesivo, éste está surtiendo sus efectos momento a momento por lo que al ser expedido el Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho su aplicación no debe entenderse como retroactiva sino inmediata.

Hecha estas consideraciones acerca de la Constitucionalidad del referido Decreto, podemos decir que no obstante la buena intención del legislador es evidente que un orden jurídico no puede estar hecho a la medida de todos y cada uno de los individuos y que si bien es cierto que la Ley plasma y establece derechos para los individuos también le constituye deberes jurídicos y estos deberes están determinados más que todo por la necesidad de asegurar a la Sociedad.

Dado el estado económico actual el derecho no debe inspirarse ya en la idea de la igualdad de las personas sino en la nivelación de las desigualdades que entre ellas existen; la igualdad debe dejar de ser punto de partida para convertirse en fin y aspiración del orden jurídico nuevo.

En el caso de la propiedad, como dice el Código Civil el propietario debe de ejercitar su derecho de modo que procure el beneficio social y así como el derecho del trabajo, la naturaleza de las cosas determinó su nueva forma jurídica, se hace necesario aún cuando se afecte al Derecho de propiedad una innovación que dé mayor seguridad a los individuos en materia de arrendamientos.

En consecuencia si el Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho adolece de algunos defectos de carácter estrictamente técnico, es preciso aclarar que fué producto de una serie de circunstancias que hacían insostenibles las relaciones entre arrendadores y arrendatarios y su aplicación y justificación la dán las mismas circunstancias.

Es de esperarse que en un futuro no lejano, el Legislador con la experiencia adquirida a través de la legislación de emergencia y del estudio de otras legislaciones, fije de manera definitiva el justo medio que deben guardar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

CONCLUSIONES

PRIMERA.—En virtud del progreso y desarrollo acelerado de los pueblos, se hizo necesaria la intervención del Estado para reducir el dominio de actividad de los intereses particulares en beneficio de los colectivos.

SEGUNDA.—Como consecuencia de lo anterior la voluntad de las partes y los derechos privados, sufrieron limitaciones y modalidades impuestas por el Estado.

TERCERA.—Siendo el Contrato de Arrendamiento una Institución del Derecho Privado que quedaba regulado por la libre voluntad de las partes contratantes, pasó a ser una Institución en que se hizo necesaria la intervención por parte del Estado con el objeto de protejer los intereses mayoritarios, que son los inquilinarios, para evitar los abusos de los arrendadores.

CUARTA.—Estos abusos cometidos por los arrendadores eran en ejercicio y bajo el amparo de su derecho de propiedad, mismo que se vió afectado por la Legislación que en materia de arrendamiento fué dictada.

QUINTA.—Las causas que motivaron que el contrato de arrendamiento fuera regulado por disposiciones especiales, fueron en casi todos los países fundamentalmente las mismas; el aumento de población en las grandes ciudades y la escasez de viviendas.

SEXTA.—En el Derecho Mexicano, no obstante que el Código de veintiocho vislumbra el problema y establece que el derecho de propiedad no es absoluto sino que debe cumplir una función social, resultó insuficiente por lo que hace a la regulación del Contrato de Arrendamiento.

SEPTIMA.—La insuficiencia anotada en el punto inmediato anterior se acentuó aún más con la crisis provocada por la escasez de viviendas.

OCTAVA.—El Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho que fué dictado en materia de arrendamientos, no obstante las duras críticas de que ha sido objeto resolvió, en parte, los problemas que sobre arrendamientos se habían suscitado.

NOVENA.—Se hace necesaria una revisión por parte del legislador, en materia de arrendamiento, con el objeto de que sea dictada una nueva Ley que regule de manera definitiva los Contratos de Arrendamiento.