



300609
60
EJ2

UNIVERSIDAD LA SALLE

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U. N. A. M.

**PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
EN EL DISTRITO FEDERAL**

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA GABRIELA PIÑA PASTRANA

DIRECTOR DE TESIS:
LIC. ALFONSO SAENZ RAMIREZ

MEXICO, D.F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS.....	3
1.1 Epoca Pre-Colonial	3
1.2 Epoca Colonial	5
1.3 Epoca Contemporánea.....	10
CAPITULO II CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	25
II.1 Concepto-definición.....	25
II.2 Clasificación.....	28
II.3 Elementos.....	30
II.3.1 Elementos personales.....	30
II.3.2 Elementos esenciales.....	30
II.3.2.1 Consentimiento.....	30
II.3.2.2 Objeto.....	30

CAPITULO III	ANALISIS COMPARATIVO DEL ARRENDAMIENTO	
	EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870, 1884, 1928,	
	aplicables en el distrito federal.....	35
III.1	Código Civil de 1870.....	36
	III.1.1 Capacidad.....	37
	III.1.2 Bienes.....	38
	III.1.3 Renta.....	39
	III.1.4 Duración.....	39
	III.1.5 Obligaciones.....	41
	III.1.6 Arrendamiento Mercantil.....	49
III.2	Código Civil de 1884.....	50
	III.2.1 Renta.....	50
	III.2.2 Duración.....	51
	III.2.3 Obligaciones.....	52
III.3	Código Civil de 1928.....	57
	III.3.1 Bienes.....	57
	III.3.2 Duración.....	59
III.4	Reformas al Código de Procedimientos Civiles de 1985.....	62
III.5	Reformas al Código Civil Vigente.....	70

	Pág.
CAPITULO IV PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.....	74
IV.1 Aspectos Jurídicos.....	74
IV.1.1 Procuraduría Federal del Consumidor.....	75
IV.1.2 Naturaleza Jurídica.....	79
IV.1.3 Competencia.....	85
IV.1.3.1 Atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor.....	88
IV.1.4 Procedimiento en caso de no llegar a una conciliación.....	93
IV.1.5 Facultades de la dirección general de arrendamiento inmobiliario.....	96
IV.2 Aspectos sociales.....	97
IV.2.1 Explosión demográfica.....	101
IV.2.2 Migración.....	104
CONCLUSIONES	110
BIBLIOGRAFIA	114

I N T R O D U C C I O N

Esta tesis se dirige a exponer en síntesis la problemática jurídica del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal porque la mayoría de la población del Distrito Federal pueden adquirir una vivienda digna es arrendándola y si no hay inmuebles que tengan ese destino la clase media y baja no pueden vivir honorablemente.

El que no existan leyes justas para ambas partes, arrendador y arrendatario, aunado a que la impartición de justicia, no es pronta, ni expedita y mucho menos gratuita hace que los arrendadores dejen de serlo convirtiendo los bienes inmuebles en condominio y no en vivienda en arrendamiento.

El crear leyes proteccionistas de los arrendatarios hace que estos se conviertan en morosos e incumplidores, porque saben que un juicio puede durar mucho tiempo pagando la misma renta. El abuso que hacen los abogados de las pruebas pericial y testimonial hace que un juicio de arrendamiento dure más de lo normal.

La admisión indiscriminada de pruebas que en la mayoría de los casos de arrendamiento no tienen nada que ver con la litis, hace que los jueces sean responsables directos de la lentitud de un juicio en este caso, de arrendamiento.

Los arrendadores toman represalia vendiendo en condominio al mejor postor, o rentando para local comercial o exigiendo rentas muy altas para prote-

gerse de los probables costos de un juicio en caso de que lo hubiera.

Esto crea un círculo vicioso, es decir entre más arrendatarios opten por promover juicio los arrendadores suben más las rentas o en su caso, venden los inmuebles provocando escasez de vivienda.

El crecimiento de la población hace que se generen más problemas para que todos los mexicanos tengan acceso a una vivienda digna por lo que se mencionan los factores sociales que inciden en la alta concentración demográfica en el Distrito Federal, así como su impacto en la vivienda en arrendamiento.

Es por ello y tomando en consideración que los aspectos relativos al arrendamiento son muy amplios y diversificados se ha dividido esta tesis en cuatro capítulos mismos que muestran al lector el origen del problema, partiendo desde sus inicios en la formación del Distrito Federal hasta la época Contemporánea, pasando por la prehispánica y colonial, lo cual nos coloca en el tiempo y evolución del arrendamiento frente al incremento cada vez mayor y desproporcionado del Distrito Federal.

La elaboración de esta investigación tiene por objeto el ampliar la visión de la gravedad del problema del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal y a proponer una solución concreta para el mejoramiento jurídico y social del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1 Epoca Pre-Colonial.

Los fundadores de la Ciudad de México, el pueblo azteca, no tenían una noción de derecho general acerca del arrendamiento, por lo que, resulta imposible que su antecedente lo encontremos tal y como los romanos lo entendían.

"No poca oscuridad y confusión hay en la materia de obligaciones en el derecho azteca la palabra misma no parece haber existido originariamente al menos en su acepción general." (1)

Con el propósito de llegar al antecedente del arrendamiento tenemos que estudiar el régimen de propiedad de los Aztecas, el cual no fue siempre el mismo, si no que atravesó por un proceso evolutivo que se iba realizando en un sentido de mayor individualización de la propiedad. "No cabe duda, en efecto, que el modo primitivo y único de propiedad entre los antiguos mexicanos, era el de propiedad comunal que estaba constituida por tierras pertenecientes a los calpullis los cuales se distribuían entre las diversas familias de los calpullis en atención a las necesidades de cada una de ellas.

Eran inalienables, pero en cambio eran hereditarias dentro de cada fami-

(1) D'Acosta Julio y Esquelvel Obregón Toribio, Apuntes para Historia del -- Derecho en México., Ed. Porrúa, S. A. Tomo I, México 1984, p.181

lia en particular. Esto ya indica un cierto grado de individualización en el régimen de propiedad. (2)

Los bienes raíces de las calpullis pueden caracterizarse como bienes comunales con derecho hereditario de familia, pero limitado éste derecho exclusivamente a las familias pertenecientes al calpulli. José Bravo Ugarte dice que el calpulli "era la unidad fundamental de la organización político-social de los aztecas." (3)

Martha Chávez Padrón dice que el calpulli "consistía en una pequeña tierra que pertenecía a la comunidad." (4) Mientras que Salvador Chávez Hayhue define el calpulli "como un barrio de gente conocida o linaje antiguo, y que las tierras del calpulli eran concedidas en arrendamiento a las clases más bajas que pagaban renta en producto de la tierra y, algunas veces el arrendatario era otro barrio o calpulli." (5)

Otro concepto del calpulli nos lo da Alonso Zurita quien dice que "el calpulli puede ser considerado como una persona moral, revestida de capacidad jurídica toda vez que podía válidamente contratar y obligarse, pues podía ser

-
- (2) M. Moreno Manuel, La Organización Política y Social de los Aztecas, Ed. - C.H.A.M., p.47
- (3) Bravo Ugarte José, Compendio de Historia de México, Ed. Jus, México -- 1984, p.39
- (4) Chávez Padrón Martha, El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, S. A.- México 1986, p.19
- (5) Chávez Hayhue Salvador, Relación de los Señores de la Nueva España, Ed. Salvador Chávez Hayhue, México 1968, p.160

representado por sus legítimas autoridades arrendar una parte de los bienes comunales y accionar en derecho." (6)

El calpulli era una organización social de los Mexicas que presenta diversos aspectos políticos, religiosos, jurídicos y económicos de la comunidad y donde encontramos un antecedente de la figura del arrendamiento, debido a que era una de las formas más importantes de la sociedad azteca y que por lo mismo, desarrollaban dentro de esa organización conceptos jurídicos que se asemejan precariamente a los actuales, que en este caso, es el arrendamiento.

1.2 Epoca Colonial.

El derecho que se aplicaba en la Nueva España, eran disposiciones expedidas por autoridades españolas, peninsulares o sus delegados u otros funcionarios u organismos en los territorios conquistados.

El conjunto de disposiciones que regulaba la vida jurídica de la Nueva España se dividía en dos grandes ramas: En Derecho Público y Derecho Privado.

El Derecho Público. Regulaba lo referente a la iglesia los clérigos, los diezmos, la enseñanza, audiencias y procesos de bienes de difuntos, asuntos del virrey y cuestiones militares, el derecho municipal, las casas de moneda y

(6) M. Moreno Manuel, op.cit., p.51

obrajes, gobernadores, alcaldes, cuestiones procesales, reducciones de indios - sus tributos, repartimientos, encomiendas y normas laborales, así como, cuestiones morales y penales, normas fiscales. (7)

El Derecho Privado. El Derecho Español se encontraba regulado por "LAS SIETE PARTIDAS", en donde se comprendían las disposiciones referentes a la propiedad inmueble, el contrato de mandato, el del seguro, el de locación conducción. (8)

En esta época nos encontramos la Locación Conducción, que es el contrato por el cual "se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo, o las obras por una cantidad determinada que sirve de paga". (9)

Este contrato tenía la característica de ser consensual, por perfeccionarse al momento de haber un acuerdo entre los contratantes.

El contrato tenía como requisitos esenciales:

Primero. El consentimiento de las partes.

Segundo. La cosa cierta.

Tercero. Precio.

En cuanto al consentimiento, había dos aspectos importantes, el primero -

(7) Alvarez José María, Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias, Tomo II, Ed. U.N.A.M., México 1982, p.140

(8) Ibidem., p.140

(9) Alvarez José María, op.cit., Tomo II, p.141

se refiere a que nacian la obligación y la acción desde que se manifestaba el consentimiento respecto de la cosa y el alquiler.

La cosa cierta, se refería a que podían celebrar ese contrato todos los -- que pudieran comprar y vender, o sea, que pudieran disponer de sus cosas -- libremente, pero los caballeros, oficiales, de la corte, oidores alcaldes y otras -- personas poderosas, no podían celebrar contratos de ningún tipo, ello con el -- fin de que no se apartaran del servicio público.

La cosa y la obra sobre la que se contrata, debe estar en el comercio -- sean muebles o inmuebles, aún las eclesiásticas y las que pertenecían al patri-- monio de la ciudad; las cosas no debían ser fungibles; también podían darse -- en Locación todo tipo de obras, pero siempre que fueran honestas.

En aquella época, se podía rentar el trabajo de los hombres pues no ha-- bía distinción entre contrato de arrendamiento y contrato de prestación de ser-- vicios.

En relación con el precio, debía ser fijado y pagado en dinero, si no era así, no era considerado contrato de locación conducción sino que era un con-- trato inominado, pero si desde un principio se concertó el pago en dinero o el precio en dinero y el locator aceptaba después un pago en especie, no dejaba-- de ser un contrato de locación conducción, el precio debía ser justo y en caso de que no hubiera un acuerdo entre los contratantes para fijar el precio, éste

podía ser fijado por un tercero ajustándose a las leyes y costumbres del lugar.

Las obligaciones del Locator eran las siguientes:

- A) El Locator debía dar el uso de la cosa prometida, es decir, entregar - la cosa arrendada.
- B) El conductor debía pagar el alquiler en el tiempo señalado, y si no, al fin de año.
- C) Al no pagar en el plazo convenido, el locator tenía facultad para retirarle el bien dado al conductor, pero, en el caso de que el conductor cumpliera con el pago en la forma convenida, el arrendador podía pedirle al locator la cosa materia del arrendamiento en cuatro casos:

- 1.- Cuando se caía la casa que habitaba el locator y no tuviera otra - más que la arrendada, o estuviera enemistada con la vecindad - - donde vivía o si alguno de sus hijos se hiciera caballero o contrajera matrimonio.
- 2.- Si después de alquilada apreciara que la localidad arrendada comenzara a deteriorarse y no era reparada por el arrendador; debía proporcionar otra casa al arrendatario para que la habitara, o debía descontar el importe de la renta por el tiempo que dejó de habitarla.

3.- Cuando el arrendatario ocupara la localidad arrendada en perjuicio de ésta.

4.- Cuando el contrato tuviera un término de cuatro o cinco años, habiéndose pactado el pago anualmente y que pasaran dos años consecutivos sin que pagara.

D) Ambos contratantes estaban obligados a responder a la culpa leve, -- porque ambas partes recibían beneficio de dicho contrato. "La culpa leve es la diligencia media que debe observarse en la conservación y custodia de los bienes ajenos". (10)

Cabe señalar que si durante la vigencia del contrato fallecía el arrendador o el arrendatario, el contrato continuaba subsistiendo, asumiendo las obligaciones contractuales los herederos del que haya muerto, esto, en caso de que la materia del contrato de arrendamiento en cuestión fuera una cosa y, en el caso de una locación conducción de obra no sucedía lo mismo debido a que se trataba de un contrato personalísimo.

Para el caso de incumplimiento en cualquiera de estos contratos ambas partes podían exigir su cumplimiento a través de la Acción de Locación conducción directa. "Es la acción civil en la cual se inspiraba un magistrado para crear nueva acción". (11)

(10) Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos., Ed. Porrúa, S.A. Tomo IV, México 1982, p.210

(11) Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Ed. Esfinge - México 1982, p.180

En cuanto a ésta locación podía ser ejecutada por cualquiera de las partes en cualquier momento de que hubiera un incumplimiento en las obligaciones pactadas en el contrato.

Existían varias formas de terminar un contrato y éstas eran; la necesidad de utilizar el objeto materia del arrendamiento y en el caso de que fuera una obra se cumplía el contrato entregando la obra encargada.

1.3 Epoca Contemporánea.

Después de haber sido derrotado Tenochtitlán, en manos de los Españoles, en Agosto de 1521, Cortés pensó en construir una ciudad que fuera capital de la colonia, ubicándose provisionalmente el gobierno en Coyoacán; A finales del año 1521, ya habían sido recogidos los escombros de Tenochtitlán y se comenzó a trazar la Ciudad de México. (12)

"En 1829 nace el Distrito Federal, constituido por una circunferencia de dos leguas de radio, en torno al zócalo; su extensión tuvo diferentes transformaciones como resultado de los cambios de colindancia con el estado de México, de tal suerte, que la superficie del Distrito Federal era de 1200 kilometros cuadrados pero su superficie actual deriva de los convenios celebrados o aprobados en Diciembre de 1898, con los estados de México y de Morelos, alcanzando así los actuales 1483 kilómetros cuadrados.

(12) Bravo Ugarte José, op.cit., p.38

En 1885, la división política interna del Distrito Federal, estaba constituida por cuatro prefecturas y una municipalidad, las prefecturas eran Tlalpan, Tacubaya, Xochimilco y la Guadalupe Hidalgo, la municipalidad era la de México.

Para 1890, se levantó el segundo censo de población, el Distrito Federal se distribuía en seis distritos y una municipalidad los distritos eran: Atzacotalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Tacubaya, Tlalpan, Xochimilco y la Municipalidad era la de México.

En marzo de 1903, el presidente Porfirio Díaz cambió la división política del Distrito Federal, aboliendo los distritos y crea trece municipalidades que eran las anteriormente nombradas más la de Tacuba, Mixcoac, San Angel, Cuajimalpa y Milpalla, desapareciendo la de México.

En 1917, durante los gobiernos de Obregón y Calles, se agregaron tres municipalidades más, General Anaya, Iztacalco y Tlahuac.

Durante el gobierno del Presidente Portes Gil, se dictó la Ley Orgánica del Distrito Federal del 31 de Diciembre de 1928, la cual fijó una división política de trece Delegaciones y un Departamento central que comprendía a la Ciudad de México, como a los antiguos municipios de México, Tacuba y Tacubaya.

Hacia esos años, un buen número de personas se concentró en el Distrito

Federal originando con ello una escases de vivienda. El gobierno de la República estimuló la construcción de casas dando garantías a la inversión y autorizando exención de impuestos por varios años a las construcciones nuevas; como consecuencia de ello se construyeron edificios en los cuales se buscó satisfacer la demanda de vivienda lográndose al poco tiempo una reducción en el precio de los arrendamientos debido a la satisfacción plena de la demanda y habiendo para 1930 un exceso de oferta en cuanto a arrendamiento se refiere.

A principios de los años treinta el panorama en Europa era negativo, la crisis estaba en su apogeo, Hitler en Alemania y Mussolini en Italia, experimentaban nuevas formas políticas, en un camino para resolver los problemas económicos generando con esto una guerra mundial.

Al mismo tiempo en México, el Lic. Lázaro Cárdenas el entonces presidente de la República Mexicana, dió más importancia a los problemas de la tierra, a las organizaciones sindicales, a la expropiación petrolera, presentándose una devaluación del peso mexicano respecto del dólar americano ambiente que no fomentaba en nada el espíritu de una oferta de vivienda a la demanda requerida en esa época. El atraso de la economía se dejó sentir, la tasa de interés aumentó así como el número de desocupados, pero el conflicto bélico mundial iniciado por la política expansionista de Hitler cambió el panorama nacional; afluyeron capitales extranjeros a México, con el afán de iniciar aquí industrias cuyos productos se encontraban bloqueados por la guerra mundial. Los productos nacionales fueron nuevamente solicitados y poco a poco, el incremento

de los precios fue marcadamente ascendente. En 1942 México entra a la guerra acelerando el alza de los precios tomándose medidas tendientes a frenar la inflación, en los precios de los productos como en las rentas de las viviendas y los locales comerciales, es así, que el 10 de Julio de 1942, se promulgó el primer decreto de emergencia en materia de arrendamiento, comentado en la parte referente a la legislación sobre rentas congeladas. Es importante mencionar que en esa época se daba arrendamiento "cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (13)

En ese mismo año se prohíbe aumentar las rentas por ocupación de inmuebles mientras que estuviera vigente la suspensión de garantías individuales, debido a la crisis económica tan aguda que impedía que la clase media y los obreros tuvieran posibilidades de atender sus condiciones de vida. (14)

Además el impuesto a la propiedad había disminuido por la supresión del 5% adicional que se había cobrado en el ejercicio pasado.

Este decreto establecía lo siguiente:

- 1.- 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 darse en arrendamiento o al

(13) Bazarte Cerdan Willebaldo, Leyes sobre Arrendamiento para el Distrito Federal y Estados de la República, Ed. Ediciones Botas, México, 1956, p.134

(14) Idem.

quiler; ubicados en el Distrito Federal, no se podía invocar el hecho de que cualquier tipo de inmueble destinado a rentarse como casa habitación pudiera incrementarse la renta al ser desocupado ya que los nuevos arrendamientos se tenía que señalar rentas que no fueran superiores a las existentes al entrar en vigor el decreto.

- 2.- Establecía que no podía objetarse derecho, contrato y pacto alguno en contrario debido a que la libertad de las partes en cuanto a la fijación de los precios de arrendamiento se veía afectada por el interés público siendo esto apoyado por los artículos sexto y octavo del Código Civil para el Distrito Federal de esa época. Artículo Sexto "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero".

Artículo octavo, "los actos ejecutados contra el temor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en las casas en que la ley ordene lo contrario." (15)

Posteriormente se promulgó otro decreto el 24 de septiembre de 1943 y publicado en el diario oficial del 11 de noviembre de 1943, este fue dictado con la finalidad de asegurar a los inquilinos la duración de sus contratos de arrendamiento por el tiempo que subsistiera el estado de guerra en que se encon-

(15) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, Ed. Porrúa, S. A., México 1990, p.42

traba la República Mexicana a consecuencia de la Segunda Guerra Mundial - - (1939-1945). Por lo tanto, se prorrogaron en el Distrito Federal en beneficio - de los inquilinos los contratos de arrendamiento durante todo el tiempo que durara el estado de guerra, los contratos de arrendamiento que ya se encontraban en vigor a plazo fijo o por tiempo indeterminado se sujetaban a esta disposición, esto expresamente establecía la fracción primera del artículo 2438 y los artículos 2484, 2478 y 2479 del Código Civil que regía en aquella época y que se refería a los arrendamientos por tiempo determinado o 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.

En sus disposiciones transitorias indicaba que los juicios de desocupación - por terminación de contrato que estaban pendientes al entrar en vigor este decreto se sobreseiría, y por lo que hace a los términos que estuvieran corriendo para dar por terminado un arrendamiento en los términos del artículo 2478, se suspendían y no surtían efecto los avisos dados por los arrendadores a los inquilinos notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento. Este decreto también le dió facultades al gobierno del Distrito Federal para que - conociera de las violaciones que en materia de arrendamiento se efectuaran y - que se les sancionaran a los infractores con una multa igual a la del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en período de un año.

El decreto anterior no contempló a los contratos de arrendamiento celebra-

dos por las localidades comerciales o industriales y así, el día 5 de enero de 1945 fue promulgado el decreto que se publicó en el Diario Oficial el 20 del mismo mes y año debido a que, en los locales comerciales o industriales se vendían artículos de primera necesidad que eran encarecidos al sufrir el comerciante el alza de la renta por lo que, para combatir ese factor y se lograra que se hicieran efectivos los precios tope que a dichos artículos se habían fijado, ordenando la prórroga de los contratos de arrendamiento de dichos locales, destinados a los giros comerciales de misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, - hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios - de pan ordenando, además la subsistencia de todas y cada una de las disposiciones de los dos decretos anteriores (1942-1943).

Con fecha 28 de septiembre de 1945, se expidió otro decreto que se publicó en el Diario Oficial el 1 de octubre del mismo año, el cual, levantó la suspensión de garantías decretadas el 1 de junio de 1942. En el artículo 7o. ordena que las leyes y disposiciones relativas a arrendamiento de fecha 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para casa-habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio o industria respectivamente quedaran en vigor hasta en tanto fueran derogados por una ley posterior.

Al término de la Segunda Guerra Mundial el 11 de febrero de 1946 entró en vigor un nuevo decreto publicado en el Diario Oficial del 2 de mayo del mismo

mo año; el cual especifica que las rentas no podían ser aumentadas y que subsistían las disposiciones que sobre congelación de rentas para contratos de arrendamiento cuyo precio no fuera superior a trescientos pesos mensuales, en su artículo 5o. se ordenaba que las disposiciones eran de orden público y que, por tanto no podían ser renunciables en perjuicio de los inquilinos.

Siendo Presidente el Lic. Miguel Alemán (1946-1952), entró en vigor otro decreto el 30 de diciembre de 1946 publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre del mismo año el cual dispuso que la congelación de rentas de las casas o locales en los términos y con las excepciones del decreto 11 de febrero de 1946. Este decreto creaba una comisión integrada por tres personas designadas por el jefe del Departamento del Distrito Federal para estudiar el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que, se justificara plenamente tomándose en consideración la capacidad económica de los inquilinos.

Entonces, expiró el decreto de congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año tomándose en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligando a que expidiera con carácter transitorio, una ley que siguiera prorrogando los contratos de arrendamiento ya sea de casa o locales y permitiendo un aumento moderado y justo debido a que habían permanecido congeladas por decretos anteriores, este decreto prohibía el subarriendo sin consentimiento del arrendador y, en caso de que, el inquilino lo hiciera se podía rescindir el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Y es así, cuando se expidió el decreto del 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial del día 30 del mismo mes y año. En ese decreto en su artículo 1o. prorrogaba los contratos de arrendamiento por ministerio de ley sin alteración alguna de sus cláusulas. Establece como causa de rescisión el que excediera el número de personas que se había estipulado en el contrato de arrendamiento los cuales debían habitar permanentemente la localidad siendo extensivo este decreto a las siguientes personas:

- 1) Inquilinos y miembros de su familia.
- 2) Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- 3) Los ocupados por talleres.
- 4) Los destinados a comercios o industrias.

Así también en el decreto, se estableció que se prorrogaría el contrato de arrendamiento en forma indefinida hasta la expedición de una ley definitiva, que terminaría con el carácter transitorio de dicho decreto.

Respecto a las rentas, este decreto, establecía que solo podían ser aumentadas a través de una resolución que emitiera la comisión encargada de estudiar los motivos del arrendador para poder aumentar las rentas y, si ellas se apegaban a lo que establecía dicho decreto.

En este decreto, la prórroga procedía tanto en los contratos de término como en los de duración indefinida. Se justificaba al arrendador que no pro-

rrogara el contrato de arrendamiento en los casos siguientes:

a) Sobre los contratos que fueran mayores de \$300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.) de casas o locales que justificara el arrendador que necesitara -- ocupar o habitar, o establecer industria de su propiedad. (Esto tenía que hacerse saber al arrendatario por medio de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria seguidas ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal), aquí el -- arrendador tenía que demostrar lo anterior, justificando la no prórroga del con- trato de arrendamiento.

El decreto de 12 de noviembre de 1948, sólo era aplicable a los contratos vigentes de 1945 a 1948 y no a los que se celebraran con posterioridad.

Las causas de rescisión que establecía dicho decreto tanto para arrenda-- dor como para el arrendatario eran:

- 1.- Por falta de pago puntual de 3 mensualidades de renta.
- 2.- Si el propietario se negaba a recibir el pago de la renta.
- 3.- Si el arrendador necesitaba el inmueble para su uso personal.

El arrendador tenía que pagar al arrendatario una indemnización de tres -- meses de renta si se trataba de casa-habitación y, si se trataba de local comer- cial sería una cantidad que fijaban los tribunales competentes basándose en el -- crédito mercantil. Dicha indemnización, era en virtud, del perjuicio que se le

ocasionaba al arrendatario por la dificultad de encontrar un nuevo local o casa-habitación.

Si se rescindía el contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario, el arrendador quedaba exento de pagar la indemnización mencionada.

En cuanto a la aplicación del decreto a los juicios que se estuvieran tramitando en ese momento, se les aplicaría incluso a aquellos en que se hubiera dictado sentencia, sin que esta hubiera causado ejecutoria.

Una de las justificaciones que dieron para que de alguna manera se aplicara retroactivamente el decreto multicitado, en los juicios ya iniciados y más aún en los que ya se había dictado sentencia, fue el que en ese momento se tenía que contemplar el INTERES GENERAL, mismo que causó mucha polémica en aquel entonces y aún en nuestros días.

SINTESIS DE LOS DECRETOS DE CONGELACION.

DECRETOS.

20 de Julio de 1942.

Congeló únicamente las rentas, no prorrogó los contratos, aplicable a casas o locales destinados a habitación.

24 de septiembre de 1943.

Mantiene la congelación de rentas, prorroga los contratos de arrendamien-

to de casas o locales destinados a la habitación por el lapso de duración de la guerra.

5 de enero de 1945.

Adicionó al decreto anterior para agregar los arrendamientos de locales -- destinados a giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad.

8 de febrero de 1946.

Prorrogó los contratos y congeló las rentas de locales o casas para habitación, para talleres familiares o aquellos ocupados por trabajadores a domicilio; -- declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

30 de diciembre de 1947.

Restringió la aplicación del decreto anterior a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300,00 (trescientos pesos M.N.)

24 de diciembre de 1948.

Amplió la prórroga de arrendamiento a toda clase de comercios e industrias sin límite en el monto de la renta, declaró nulos de pleno derecho los -- convenios que modifiquen los contratos de arrendamiento.

Ley del 30 de noviembre de 1951.

Excluyó de la congelación de rentas a los locales destinados a cantinas, -- pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos, teatros, cinema-

tógrafos y circos.

El período de 1940-1954 se caracterizó, por un proceso de concentración del ingreso durante el cual se consolidó el modelo de urbanización segregada que empezó a formarse durante el porfiriato. La ciudad se estructuró quedando los fraccionamientos concentrados al poniente y al sur: El norte y oriente se reservaron para colonias proletarias.

Se construyeron las primeras unidades multifamiliares en beneficio de los trabajadores unidos a las grandes centrales sindicales y nuevas construcciones rodearon a los antiguos pueblos segregados. Lo anterior se expresó en estilos arquitectónicos modernos y en el acceso a los servicios urbanos. El poder de compra se dirigió a la adquisición de casas de nuevos fraccionamientos y otros enseres domésticos, el afán de consumo de pequeños grupos transformó la antigua zona porfiriana de residencias en locales para comercios, restaurantes y hoteles elevando el valor de la tierra.

La ciudad siguió, expandiéndose y los cambios mayores vinieron más tarde entre 1960 y 1967 propiciados por la reducción de la producción y de las actividades agrícolas, se agudizó la concentración de la población en las ciudades. La introducción de capital por parte de los Estados Unidos los fondos del Banco Internacional de desarrollo y de otras instituciones de crédito, complementados por asignaciones presupuestarias, generaron los primeros mecanismos financieros dirigidos a la construcción de viviendas de interés social.

La preocupación de los profesionales del bienestar para otorgar créditos y financiamientos hacia grupos más amplios de la población facilitó la construcción de vivienda, fortaleció el mercado inmobiliario. Todo esto, operó sobre el modelo de casa unifamiliar, que se fue adoptando y exigió incorporar mayores cantidades de terreno en la dotación de servicios generales e hizo más costoso el proceso de urbanización.

A partir de 1970, la inversión inmobiliaria se vio frenada y desalentada. La depreciación acelerada favoreció un poco la inversión inmobiliaria, aunque el aumento de la deuda externa repercutió de manera poco favorable en éste sector y reforzó la imposibilidad de cualquier planeación general. En efecto, la intervención del estado se dirige principalmente a estimular la construcción de vivienda nueva y no de arrendamiento.

Desde hace años la vivienda se ha concebido como un problema de escasas construcciones. En general la problemática de la vivienda en México, obedece a que se atacan los efectos y no las causas debido a que el incremento de la población es mayor al de construcción de vivienda, y el mercado de arrendamiento a bajado.

En los próximos doce años se necesita construir aproximadamente 3.1 millones de viviendas y 2.5 en los diez primeros años del próximo siglo. Además si se toma en cuenta que el 28.4% no cuenta con agua entubada y el 42.8% no cuenta con drenaje, servicios que son indispensables en cualquier vivienda, —

por lo tanto se requerirá esfuerzos importantes por parte de los sectores públi_ co y privado para dotar de vivienda y servicios a la población. (16)

(16) Instituto de Investigaciones Inmobiliarias de la Ciudad de México, A. C., Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, La Vivienda una -- Necesidad Básica de la Sociedad, 1983, p.1

ACUSE DE RECIBO DE EJEMPLARES DE TESIS EN LA BIBLIOTECA CENTRAL

NOMBRE DEL ALUMNO:

PIÑA PASTRANA MARIA GABRIELA

NOMBRE DE LA TESIS O SEMINARIO:

PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE JERECHO

ESCUELA O UNIVERSIDAD

CARRERA

Universidad La Salle

Jerecho

FECHA

DIA

MES

AÑO

19-EN

20

ENERO

1993

ENTREGO
SELLO Y FIRMAS
DE TESIS EN
DE LA BIBLIOTECA
CENTRAL

- * FAVOR DE LLENAR POR TRIPLICADO A MAQUINA O CON LETRA DE MOLDE
- * ENTREGAR DOS EJEMPLARES DE LA TESIS EN LA BIBLIOTECA CENTRAL U.N.A.M.
- * EXIGIR QUE LE SELLEN Y LE FIRMIEN LAS DOS COPIAS

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

II.1 Concepto-definición.

Antes de definir el contrato de arrendamiento es necesario hacer un apunte respecto de la propiedad y tratar de entender esto, podríamos definirla como el derecho que se tiene de usar, gozar y disponer de un bien mueble o inmueble, observando lo dispuesto por las leyes, todo ello sin perjudicar a terceros. Nuestro Código Civil señala que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". - (17)

Resalta el aspecto de poder disponer de la cosa, ésta es una característica de la propiedad por la cual, el propietario de un bien mueble o inmueble -- puede usarlo, enajenarlo o transmitir su uso, así pues se infiere que mediante el contrato de arrendamiento una persona titular de un derecho sobre una cosa, se obliga a conceder a otra el uso de ese bien temporalmente mientras que la persona que lo usa se obliga a su vez a pagar por ello un precio cierto.

Cabe apuntar, que sólomente se requiere ser propietario del bien mueble o inmueble para ceder el uso del mismo ya que existen personas que no son --

(17) Código Civil para el Distrito Federal, op.cit., p.193

las propietarias pero pueden válidamente conceder el uso de la cosa a cambio de un pago cierto, tales casos son los de las personas, facultadas por el mismo propietario para celebrar un contrato de arrendamiento respecto del bien del cual es propietario. Otro caso, es el de subarrendamiento que de acuerdo con el Licenciado Leopoldo Aguilar Carvajal existe cuando "El arrendatario a su vez arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento, a un tercero, como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa". [18]

Este subarrendamiento puede ser en base a una previa autorización por parte del arrendador o sin el consentimiento del mismo. Si fue previa autorización del arrendador solo subsistirá el subarrendamiento, que en realidad se convierte en arrendamiento, quedando el primer inquilino librado y desligado de las obligaciones que tenía. Si fue celebrado el subarrendamiento sin previa autorización genera una causa de rescisión de contrato.

Una vez aclarado el hecho de que no solamente el propietario de una cosa puede dar en arrendamiento el bien mueble o inmueble de su propiedad, es importante definir el concepto que de arrendamiento dan varios autores:

El Maestro Rafael de Pina, define al contrato de arrendamiento como el "contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante el pago de un precio cierto". [19]

[18] Aguilar Carvajal Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S. A., México 1977, p.p.159 y 160

[19] De Pina Rafael, Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, S. A., México 1982, p. 165

Por su parte, el Maestro Rafael Rojina Villegas, define al arrendamiento - como el "contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede - a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el - pago de un precio cierto". (20)

Y por último, el Código Civil Vigente del Distrito Federal señala en su ar - tículo 2398 "que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obli - gan recíprocamente; una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la - otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. (21)

En cuanto a nuestro concepto, podemos decir que las definiciones anterio - res no son totalmente adecuadas ya que el Maestro Rafael de Pina, es demasia - do concreto al definir al contrato de arrendamiento, dado que no toma en cuen - ta el factor tiempo y a l as personas que intervienen en el mismo.

Rojina Villegas en cambio, es más exacto ya que en su definición abarca - todos los elementos que debe tener un contrato de arrendamiento, debido a que el habla de que el contrato se perfecciona por existir la voluntad de dos par - tes arrendador y arrendatario, además establece la importancia que tiene el - tiempo dentro de este contrato ya que la temporalidad es un elemento que de - termina si es arrendamiento u otro contrato, además el elemento esencial que -

(20) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, S. A. Tomo - IV, México 1981, p.p. 214 y 221

(21) Código Civil para el Distrito Federal, op.cit., p.415

es el precio ya que si no se especifican estaríamos hablando de un contrato de uso o comodato.

11.2 Clasificación.

El contrato de arrendamiento se clasifica en:

A) Bilateral o sinalagmático.- porque los contratantes se obligan recíprocamente, el arrendador, a conceder el uso temporal de un bien de su propiedad mientras que el segundo, el arrendatario, se obliga a su vez a pagar por ese uso un precio cierto.

B) Oneroso.- porque impone provechos y gravámenes para ambas partes contratantes aunque su característica onerosa no depende de que sea bilateral ya que existen contratos bilaterales donde no hay reciprocidad de derechos y gravámenes, es decir los contratos gratuitos.

C) Conmutativo.- los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato, es decir, las partes en el momento de la celebración del contrato pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este contrato debido a que, el arrendador sabe que, cederá temporalmente el uso del bien y que por ello recibirá una cantidad o monto de renta que pagará el arrendatario.

D) Principal.- por cuanto que tiene existencia independiente, cumple por

sí mismo un fin propio y subsistente sin relación con ningún otro.

E) De tracto sucesivo o de ejecución duradera.- consiste en que perfeccionando el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas, por lo que concluimos que el ejemplo más claro es el contrato de arrendamiento puesto que, el arrendador permite el uso o goce del bien no solo un momento sino que lo permite durante el lapso pactado en el contrato en forma continua y el arrendatario, periódicamente y en forma constante paga la renta.

F) Intuitu Personae.- por lo que se refiere al arrendatario en atención a que éste no puede arrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador aunque el contrato no termine por muerte del Inquilino.

G) Formal.- consiste en que la voluntad de las partes y lo previamente establecido en la ley debe constar por escrito y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando el arrendamiento tenga un plazo superior de 6 años o se pacte en el un anticipo de rentas por más de 3 años.

H) Real.- en función de que el contrato de arrendamiento se perfecciona, hasta que se hace la entrega del bien objeto del contrato empezando a surtir plenamente sus efectos desde ese momento. Conforme al Código Civil Vigente el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

1) **Nominado o Típico.**- porque está regulado por el Código Civil Vigente.

11.3 elementos.

11.3.1 **Elementos Personales.**- esencialmente son dos el arrendador, - -- quien cede el uso y goce del bien y el arrendatario que paga un precio cierto por el uso concedido del bien. Accesoriamente el fiador, quien se obliga solidariamente con el arrendatario a cumplir con sus obligaciones respecto del contrato de arrendamiento y el subarrendador ya que, el arrendatario adquiere el calificativo de subarrendador, cuando da en arrendamiento a su vez el bien - que ha sido dado en el mismo concepto.

11.3.2 **Elementos Esenciales.**- son todos los requisitos o cláusulas sin las cuales un contrato no puede existir estos son el consentimiento y el objeto del contrato:

11.3.2.1.- **Consentimiento.**- es el acuerdo de dos o más voluntades las - cuales deben ser expresa o Tácita, seria o precisa y real, enfocando este elemento en el contrato de arrendamiento el consentimiento de las partes se manifiesta en el momento de que los contratantes expresan su voluntad de aceptación una de ellas a ceder el uso y goce del bien y la otra al pago de un precio cierto a cambio de ese uso temporal de dicho bien.

11.3.2.2. **Objeto.**- es el objeto de la obligación creada o transmitida por el contrato; desde el punto de vista del acreedor el objeto de la relación jurí-

dica consiste en la facultad o conjunto de facultades; desde el punto de vista - del deudor es un deber o conjunto de deberes.

El objeto, es decir la prestación de vida, debe ser posible, lícita, determinada o determinable; es posible cuando su realización es compatible con las leyes de la naturaleza o con las normas jurídicas que deben regirlo. La imposibilidad física es aquella que se opone a las leyes naturales y la imposibilidad jurídica no se puede realizar por falta de un supuesto necesario; es lícita, cuando el comportamiento debido no debe de ser contraria a las leyes de orden público y buenas costumbres; es determinada, en cuanto se debe de especificar concretamente en que ha de consistir la conducta del obligado.

Este objeto se divide en: Objeto Directo o Inmediato y Objeto Indirecto o Mediato.

El objeto directo o inmediato.- Es la creación o transmisión de obligaciones o derechos sean reales o personales.

El objeto indirecto o mediato.- Es la prestación de una cosa o la cosa misma, o la prestación de un hecho o el hecho mismo.

En el caso del contrato de arrendamiento materia de esta tesis, el objeto directo es el conceder el uso y goce temporal de una cosa, y el objeto indirecto es el pago cierto que generalmente es dinero.

Objeto Directo. Es importante mencionar que dentro de los bienes que se

pueden dar en arrendamiento no sólo pueden ser corpóreos, sino también derechos, siempre y cuando sean no fungibles para poder ser restituidos idénticamente. Así mismo, el artículo 2400 del Código Civil Vigente establece que "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (22)

En relación con los derechos estrictamente personales, estos no pueden darse en arrendamiento ya que se conceden en consideración a la persona, -- ejemplo el derecho de alimento, en cambio los derechos reales y de crédito no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento.

El Código de la materia en el Distrito Federal impone limitaciones a los bienes corpóreos que no son susceptibles de arrendamiento:

- 1.- Los bienes que se consumen por el primer uso y que dicho uso debe ser de tal naturaleza, que no afecte la forma substancial del bien, ya que, el arrendamiento implica restitución de la cosa misma.
- 2.- Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal no son susceptibles de arrendamiento.
- 3.- Los bienes del estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o privados que los administren.

(22) Código Civil para el Distrito Federal, op.cit., p.415 y 416

4.- Los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes y colaterales.

5.- Así mismo, las cosas no determinadas o determinables.

6.- Que se hallen fuera del comercio.

7.- Los destinados a servicios públicos.

8.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

9.- Se prohíbe a los magistrados, jueces, y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento en los negocios que intervengan.

Objeto Indirecto. Al ser considerado éste, dentro del contrato de arrendamiento el pago de un precio cierto y determinado en calidad y en cantidad tiene que ser sólo o cualquiera otra cosa equivalente pero por excepción debe ser -- precisamente en dinero y en moneda nacional cuando se trata de arrendamiento de una finca urbana destinada a habitación. (23)

Cuando el precio es en dinero, basta que sea precio cierto y, no es necesario que sea determinado puesto que puede al momento de exigirse ser deter--

(23) Código Civil para el Distrito Federal, op.cit., p.424

minable. cuando la renta no consista en dinero, sino en cualquier otra cosa --
equivalente la renta debe ser determinada y cierta. (24)

Para entender lo anterior diferenciaremos lo que es el precio Incierto y --
precio indeterminado el primero afecta a la existencia del mismo precio ya que -
está sujeto a una condición que puede realizarse o no en cambio, el precio inde
terminado sólo afecta a la cuantificación del mismo y por ello puede darse en --
arrendamiento. (25)

(24) Código Civil para el Distrito Federal, op.cit., p.415

(25) Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil., Ed. Porrúa, S. A., México --
1976, p.214

CAPITULO III

ANALISIS COMPARATIVO DEL ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870, 1884 y 1928 APLICABLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

"Consumada nuestra Independencia hacia cerca de medio siglo, no habíamos todavía soltado totalmente las amarras que nos ligaban a la antigua Metrópoli y no acertábamos aún a darnos una base propia que nos hiciera en verdad — autónomos. Y esto era particularmente cierto en materia jurídica. En efecto: La antigua legislación española, tanto la aplicable en la península, como la redactada con especial destino para las Indias, seguían siendo derecho vigente entre nosotros.

El primer esfuerzo serio de codificación civil fue el realizado por el Presidente Juárez, al encargar al doctor Don Justo Sierra la elaboración de un proyecto que, completo, fue revisado por una comisión que entró en funciones en 1861 y que estaba integrada por los Licenciados Don Jesús Terán, Don José María Lacunza, Don Pedro Escudero y Echánove, Don Fernando Ramírez y Luis Méndez.

La publicación de los dos primeros libros del Código fue la simiente para que se formara una segunda comisión creando un segundo trabajo y promulgándose nuestro primer Código Civil el 8 de Diciembre de 1870". (26)

(26) Macedo Pablo, El Código Civil de 1870, Ed. Porrúa, S. A., México, 1978, p. 13, 14, 15, 16 y 17.

III.1 Código Civil de 1870.

La importancia del Código Civil de 1870 en relación con la antigua legislación, es que deja de existir la locación, separando al contrato de obras o prestación de servicios del contrato de arrendamiento.

El Contrato de Obras estaba regulado en el libro Tercero, De los Contratos de trabajo y de prestación de servicios profesionales y, la reglamentación del Contrato de Arrendamiento se encontraba en el Título Vigésimo, el cual se dividía en cinco capítulos. El primero se refería a las disposiciones generales, el segundo a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, el tercero al modo de terminar el contrato de arrendamiento, el cuarto a las disposiciones especiales del arrendamiento por tiempo indeterminado y, el quinto al alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

La denominación de los contratantes dejó de ser locator y conductor cambiándose a arrendador y a arrendatario respectivamente.

El artículo 3068 del Código Civil de 1870 establece la definición del Contrato de Arrendamiento, del cual era "aquel contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, siendo el arrendador aquel que da la cosa en arrendamiento y el arrendatario como aquel que la recibe". (27)

(27) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Ed. -- Imprenta de Aguilar e hijos, México, 1876, p.389

III.1.1 Capacidad.

El Código Civil de 1870 establece que "pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar". (28)

La capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, era en consideración a la persona que intervenía en dicho contrato, pues no sólo el que fuera dueño de la cosa podía arrendarla si no también, el que no lo fuere, siempre y cuando tuviere dicha facultad para autorización expresa del dueño o por disposición de la ley.

Ejemplo de lo anterior, es que el marido contratara en nombre de la esposa o que la albacea contratara en nombre de la sucesión.

En cuanto a los límites que tienen las personas para contratar son los siguientes:

- 1.- El que no fuere dueño de la cosa no puede contratar.
- 2.- Los límites que se le han fijado al marido, tutor, albacea y a los demás administradores de bienes ajenos.
- 3.- El que sin consentimiento de los copropietarios o representantes que-
ran arrendar.

(28) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, - -
op.cit., p.389

4.- La prohibición a los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que a estos pertenezcan.

5.- Se prohíbe a los magistrados, jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que hayan sido objeto de un juicio en que aquellos hayan Intervenido.

Las prohibiciones antes mencionadas no han variado a través de las diversas leyes que han regido en el Distrito Federal desde la época colonial hasta nuestros días.

III.1.2. Bienes.

Los bienes que podían darse en arrendamiento eran bienes muebles e inmuebles, a este respecto, en el Código de 1870 se admitía el arrendamiento del Usufructo y la Servidumbre. En la actualidad, los bienes que son susceptibles del arrendamiento son aquellos que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar como son los bienes de dominio público.

"Son bienes de dominio del poder Público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios". (29)

(29) Código Civil para el Distrito Federal., op.cit., p.148

III.1.3 Renta.

La renta podía consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa - equivalente.

El Código Civil de 1870, a este respecto, fue innovador, ya que, la locación de conducción no admitía el pago si no era en dinero, de tal suerte, que si el pago no era en dinero, se consideraba un contrato innominado más no de locación de conducción.

El contrato de arrendamiento era normalmente verbal y, sólo en caso de - que el monto de la renta fuera de trescientos pesos anuales el contrato debía - hacerse por escrito. Esto causaba muchos problemas, ya que el que no se - otorgara por escrito provocaba que las cláusulas del mismo pudieran ser cambiadas al arbitrio de cualquiera de las partes contratantes; de ahí, que en los Códigos Civiles de 1884 y 1928 se modificara la cantidad de quinientos pesos anuales por cien pesos anuales, mismo que sigue vigente.

III.1.4 Duración.

"El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que conviniera a los contratantes, salvo lo que para casos determinados establece la ley". (30)

Estos casos son los que establecen los artículos 3101, 3104 y 3117 del -

(30) Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, op.cit., p.389

Código Civil de 1870 para el Distrito Federal, los cuales previenen que la duración del contrato pueda estar afectada por caso fortuito o fuerza mayor que impidiera totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada; si la privación del uso proviene de la evicción del predio, o que el arrendatario por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa.

Las partes podían pactar en los contratos de arrendamiento que la duración del mismo fuera por tiempo indefinido. Esto, no quería decir que permitían los arrendamientos perpetuos debido a que, nadie se interesaría en comprar bienes en los cuales esta dividido para siempre el dominio y goce y uso de uno de ellos, mas bien, quería decir que los contratantes podían asentar libremente el tiempo de la duración del contrato, pero sin salirse de los límites comunes y así, no crear contratos perpetuos contrarios al orden público que exige la libre circulación de los bienes inmuebles en el comercio. (31)

El Código Civil de 1870 establece que para el caso de que se dieran contratos indefinidos, la duración del contrato sería de tres años.

"Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio". (32)

(31) Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles., Ed. Porrúa, S. A., - México, 1984, p.199

(32) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. - - op.cit., p.394

En la actualidad, esto es comparable con lo que dispone el artículo 2448 C del Código Civil que dice:

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". (33)

En ambos Códigos Civiles se establece que la duración del contrato de arrendamiento sea de tres años. La diferencia es que el Código Civil de 1870 no afecta el principio de libertad contractual entre las partes, ya que, dicha duración se establece, siempre y cuando no se hubiera pactado expresamente otra duración en el contrato de arrendamiento, es decir, actúa supletoriamente sobre la voluntad de las partes.

Pero el Código Civil actual obliga a que la duración del contrato sea como mínimo la de UN AÑO FORZOSO prorrogable a dos más, dando un total de tres años, sin que se pueda pactar otra cosa.

III.1.5 Obligaciones.

En cuanto a las obligaciones contenidas en el Código Civil de 1870 al arrendador se le determinaron las siguientes:

(33) Código Civil para el Distrito Federal., op.cit., p.376

- 1.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no se hubiera -- convenido, el uso será aquel al que se destine la cosa por propia naturaleza.
- 2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo todas las reparaciones necesarias.
- 3.- A no estorbar, ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- 4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- 5.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.
- 6.- A entregar la cosa en el tiempo convenido, si no lo hiciere, luego que se lo requiriera el arrendatario.
- 7.- A no mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo que se tratara de hacer reparaciones urgentes e indispensables.
- 8.- A pagar las contribuciones impuestas a la finca, salvo convenio en contrario.

9.- Al terminar el arrendamiento si hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador debía devolverlo al mismo, salvo que el arrendador tuviera algún derecho que ejercitar en contra del arrendatario.

En realidad las principales obligaciones del arrendador y que son el origen de las demás, es primero la de entregar la cosa arrendada, la de conservar ésta en estado de servir para el uso para el cual se arrendó y la tercera es la de garantizar el uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Tales obligaciones y las que de ellas se derivan son una consecuencia necesaria de la naturaleza misma del contrato de arrendamiento y existen independientemente de la voluntad de los contratantes.

Lo anterior, tiene su apoyo en la Jurisprudencia del anuario, Sección Jurídica, Tomo III, Sentencia del 6 de abril de 1889 que a la letra dice:

"El arrendador esta obligado a conservar la cosa arrendada en estado de servir para el uso convenido o para aquel a que por su naturaleza estuviera -- destinado, y por consiguiente a hacer las obras o reparaciones necesarias y con mayor razón subsanar todos aquellos defectos sobrevinientes al contrato tales que no es verosímil, los hubiese aceptado el arrendatario".

En atención a la obligación que tiene el arrendador de regresar el saldo a favor al arrendatario, es para impedir que a pretextos de supuestos derechos, retenga el arrendador dicha cantidad haciéndose justicia por sí mismo.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario, éste tenía las siguientes:

- a) A pagar la renta en el tiempo y forma convenido, siendo por meses ven-
cidos si el predio arrendado fuera urbano.

En cuanto al lugar de pago tenía que hacerse en el lugar convenido y a falta de convenio conforme lo disponía el artículo 1634 del Código Civil para el Distrito Federal de 1870, en todo contrato se tenía que designar expresamente el lugar donde el deudor debía ser requerido para el pago, si no se designaba el lugar se observaba el orden siguiente:

- a.1) En caso de lo anterior, se prefería el domicilio del deudor.
- a.2) En caso, de que el arrendatario no tuviera un domicilio fijo se prefería el lugar donde se había celebrado el contrato de arrendamiento o el de la ubicación de los bienes materia del arrendamiento. En cuanto a este artículo el Código Civil de 1884 no establece ningún cambio, sino que es hasta el Código Civil de 1928 en que establece que la obligación del arrendador será el de cobrar la renta en la casa habitación o despacho del arrendatario a falta de convenio expreso. (34)

El arrendatario estaba obligado a pagar la renta en la especie de la renta convenida.

"Las prestaciones en dinero se harán en especie de moneda conver-

(34) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y -
en materia Federal, Ed. Publicaciones Farrera, México, 1947, p.500

vertida y, si esto no fuera posible en la cantidad de moneda corriente, que responda al valor real de la moneda debida". (35)

Al respecto el Código Civil de 1928 habla de que los contratantes deben fijar el precio de la renta en moneda Nacional dado que -- constituye una desventaja entre las partes sino fuera sí, pues el arrendatario paga más de renta con la constante devaluación de la moneda en nuestro país.

- b) A responder por los perjuicios que sufre la cosa arrendada por su culpa o negligencia tanto la de él como la de sus familiares y subarrendatarios.
- c) A servirse de la cosa unicamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.
- d) A responder del incendio, a no ser que proviniera de caso fortuito, -- fuerza mayor o vicio de construcción.
- e) A poner en conocimiento del propietario en el menor tiempo posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho, así, como la necesidad de reparaciones necesarias y a no variar la forma del bien arrendado sin consentimiento del arrendador y si lo hace cuando devuelva la -- cosa será en el estado en que la recibió.

(35) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California., - - op.cit., p.395

- f) Si recibió el bien arrendado con expresa descripción de las partes que se compone debía regresarlo al concluir el arrendamiento tal como la recibió salvo que hubiere perecido por el tiempo por causa inevitable.
- g) A no cobrar las mejoras útiles o voluntarias hechas sin autorización del arrendador pudiendo llevarse las siempre que no atente a la finca arrendada.

Estas obligaciones que tenían los contratantes no eran las únicas, ya que podían pactarse otras obligaciones.

En cuanto a que, por caso fortuito a fuerza mayor se impidiera totalmente el uso del bien al arrendatario, esto, daba lugar a que no se causará renta -- mientras durara el impedimento de uso, si el impedimento fuese parcial, el arrendatario podía pedir una reducción de la renta. Además la renta comenzaba a pagarse desde el momento en que el arrendatario estuviera en posesión -- del bien arrendado.

En caso de incendio, en el cual el arrendatario es responsable en el código de 1870 a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de -- construcción, en este caso podemos comentar que el arrendatario debía prever en caso del incendio, que este, se hubiera causado o verificado sin culpa de -- su parte, lo anterior, se basaba en el principio según el cual, el deudor de -- una cosa cierta y determinada, que no la restituye o que la devuelve deteriorada no se libra de la obligación si no probando que se ha destruido sin culpa -- suya. El Código Civil de 1870, puso término a la disyuntiva anterior declaran-

do que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco respondía del incendio que se hubiera comunicado de una casa vecina a pesar de haber tenido la vigilancia que se exigía a un buen padre de familia. El código de 1928 varía en cuanto a que el arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado a otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

Esta responsabilidad es muy exigente ya que crea un arrendatario vidente para saber cuando un inmueble cercano al de él va a sufrir un incendio y que le cause daños al bien arrendado.

En caso, de que hubieran sido varios los arrendatarios todos serán mancomunadamente responsables del incendio a no ser que se probara que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos quien en tal caso, será el único responsable.

El Código Civil año 1928 varía. Pues finca cierta responsabilidad al arrendador en caso de que este habitara el inmueble afectado. Así mismo, establece un equilibrio proporcional responsabilizando a los arrendatarios o inquilinos de los daños causados en base a la renta que estos pagan.

Respecto al subarrendamiento, éste se ve más reglamentado que en el contrato de locación conducción, ya que en este era obscuro.

En cuanto a los contratos de arrendamiento con término indefinido, no podía decirse que existieran tales, ya que sólo podían durar 3 años, cuando no se hubiere determinado término a cuyo vencimiento terminaba sin necesidad de previo desahucio, los 3 años sólo eran obligatorios para el arrendador; si al vencimiento del contrato no se convenía en continuar el contrato y el predio fuere urbano, el arrendatario tenía 30 días para desocupar y debía mostrar el interior de la casa a los que pretendían verla, a fin de que, la tomaran en arrendamiento.

Respecto a la tácita reconducción si operaba en el caso de un arrendamiento de un predio urbano el contrato adquiría una duración indeterminada y el arrendatario tenía que pagar la renta que correspondiera al tiempo que excediera al contrato con arreglo a lo que pagaba de renta en el contrato.

Los fiadores del arrendatario veían terminada su obligación al momento de que terminara el contrato, aunque hubiera operado una tácita reconducción, salvo pacto en contrario.

PRORROGA.

En cuanto a la prórroga, el Código era obscuro ya que sólo hace mención de ella al referirse a los casos de arrendamiento de fincas rústicas por término indefinido, antes de que se venciera el plazo de 3 años, pudiéndose acudir con el arrendador para que se le prorrogara el contrato; es importante señalar que en el Código de 1870 el arrendatario no tenía derecho a la prórroga

sino que ésta quedaba al albedrfo del arrendador.

III.1.6 Arrendamiento Mercantil.

Pasando al arrendamiento de cosas muebles, el Código de 1870 señalaba -- que sólo podían ser objeto del contrato las cosas muebles, no fungibles, que estuvieran en el comercio, esta disposición que es esencial para poder hablar de arrendamiento, estaba apuntada en el capítulo referente a este tipo de arrendamiento, estaba apuntada en el capítulo referente a este tipo de arrendamiento y no en el de Disposiciones Generales.

Para este tipo de arrendamiento eran aplicables las disposiciones generales del contrato, siempre que fueren compatibles con la naturaleza de los objetos, -- ejemplo de ello es el caso de que si no se señalaba el plazo para el contrato, -- éste finalizaba tan pronto terminara el uso del objeto materia del contrato. Si no se señalaba el uso del bien, sería el que fuera a la naturaleza del bien. La renta se pagaba al vencimiento del contrato, salvo convenio en contrario y si - el arrendatario devolvía la cosa antes del plazo convenido y a una sola exhibición para su pago, debía pagarlo íntegramente.

Para terminar adecuadamente esta análisis comparativo del tratamiento del Código de 1870, el contrato de arrendamiento, con el contrato de Locación Conducción, veremos las formas de terminar el arrendamiento.

El Código de 1870 ha sido el principio de una vida civil reglamentada, separándose de las leyes antiguas para llegar a un sistema jurisdiccional más acorde a las necesidades imperantes de la sociedad o comunidad.

III.2 Código Civil de 1884.

El crecimiento constante del Distrito Federal y la preocupación de los legisladores por tratar de satisfacer equitativamente, las necesidades de la población; provocó que hubiera modificaciones en la legislación civil y que el Código de 1870 fuera reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por decreto de 14 de diciembre de 1883.

Los cambios del Código Civil de 1884 en materia de arrendamiento fueron las relativas a:

- 1.- La renta.
- 2.- La duración del contrato.
- 3.- Las obligaciones.

III.2.1 Renta.

En el Código Civil de 1870 la renta debía pagarse en los plazos convenidos en el contrato y a falta de convenio por meses vencidos si el predio arrendado es urbano y; por tercios también vencidos, si el predio es rústico. Por lo que respecto al Código de 1884; en vez de tercios se puso semestres por con

siderarlo mas a las costumbres establecidas.

Ambos Códigos establecen que el arrendatario debe comenzar a pagar la renta desde el momento que recibe la cosa arrendada salvo que se pacte lo contrario.

Art. 2961.- "El arrendatario no esta obligado a pagar la renta si no desde el día que recibe la cosa arrendada salvo pacto en contrario". (36)

También considera que debe pagar el arrendatario la renta vencida, hasta que entregue o devuelva la cosa arrendada a su dueño o propietario.

Asimismo, ambos Códigos establecen que el pago de la renta será efectuado en el lugar convenido, o en su caso en la casa habitación o despacho del arrendatario a falta de convenio.

111.2.2 Duración.

En cuanto la duración del contrato, en el Código de 1870, ya fuera en predios rústicos o urbanos que nose hubieran celebrado por tiempo determinado se establecía que el contrato duraría tres años; a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de previo desahucio. (37)

(36) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Imprenta de Francisco Díaz de Leon., México, 1884, p.319

(37) S. Macedo, Miguel., "Datos para el estudio del Nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Imprenta dirigida por José Batista, México, 1884, p.116

Esos tres años eran solamente obligatorios para el arrendador.

A este respecto, consideramos importante la reforma del Código de 1884, que en su artículo 3032 dice: "Que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, o que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, 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 un año si es rústico". (38)

Este cambio fue un adelanto ya que se ordena que los arrendamientos celebrados sin duración determinada cesan en cualquier tiempo a voluntad de cualquiera de las partes, siendo un impulso al principio de la libertad contractual. El único problema que encontramos en este artículo es la imposición de los legisladores al determinar el tiempo en que se debe notificar, al arrendatario la voluntad de dar por terminado un contrato de arrendamiento.

III.2.3 Obligaciones.

En cuanto a las obligaciones, en el Código de 1870 el arrendamiento debía otorgarse por escrito si la renta pasaba de 300.00 (trescientos pesos) anuales. La conveniencia era que los contratos de arrendamiento debían constar por escrito, evitando futuros problemas entre las partes contratantes, y lo que se redujo a cien pesos la cantidad anual hasta la cual se podía contratar en forma verbal.

(38) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, - -
op.cit., p.326

En esta reforma los legisladores lograron perfeccionar la forma del contrato de arrendamiento en virtud de que los contratos verbales estan expuestos, a cambiar su finalidad por cualquiera de las partes.

El maestro Rafael Rojina Villegas dice que "son contratos formales aquellos que el consentimiento debe manifestarse por escrito; como un requisito de validez de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada según el acto el contrato estará afectado de nulidad relativa". (39)

Es así, como Miguel Angel Zamora y Valencia dice "que si la voluntad es la exteriorización de la intención o resolución de realizar un acontecimiento que actualice un supuesto jurídico y las voluntades acordadas de dos o mas sujetos -- forman el consentimiento, si no existiese esa forma o manera de exteriorizarse, no se podría hablar de un acto contrato.

En otro sentido, es necesario e imprescindible que se emplee alguna manera de proyectar o exteriorizar la voluntad y por tanto el consentimiento, y si esa manera de exteriorizarse es la forma, ésta por necesidad lógica será un elemento de existencia del contrato". (40)

Para terminar de complementar la forma en el contrato de arrendamiento - Don Rafael Rojina Villegas cita una Jurisprudencia definida hasta 1965 que a la letra dice: "Arrendamiento. Falta de forma del contrato de. La forma escrita

(39) Rojina Villegas, Rafael., op.cit., p.115 y 116

(40) Zamora y Valencia, Miguel Angel., "Contratos Civiles"., Editorial México, 1985, p.29

del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto — produzca provisionalmente sus efectos y la acción de nulidad queda extinguida cuando existe cumplimiento voluntario. (Compilación citada. Cuarta parte. -- Vol. I, Tesis 68, p.234)" (41)

Así como el Código Civil de 1884 tuvo aciertos relevantes como la elevación de la forma del contrato de arrendamiento así también quedaron lagunas — en la ley y es hasta 1928 cuando los legisladores tratan de dar solución a ellas.

Dentro de estos cambios podemos ver; que el arrendador daba por rescindido el contrato por las siguientes causas:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por Rescisión.

Cuando el plazo fijado en el contrato concluía, el contrato de arrendamiento se daba por terminado sin necesidad de desahucio.

(41) Rojina Villegas, Rafael., op.cit., p.250

Los dos contratantes tenían la acción para pedir la rescisión de contrato y, en el caso del arrendador, podía hacerlo en los siguientes:

- 1.- Falta de pago de la renta, o en la forma que se haya pactado en el contrato no se efectúe el pago aunque lo haya hecho.
- 2.- Que el arrendatario haga uso de la cosa arrendada en forma distinta a la convenida en el contrato o a la naturaleza del bien arrendado.
- 3.- Por subarriendo sin consentimiento del arrendador.
- 4.- Por así necesitarlo el arrendador, en casos de que perdiera su casa o no tuviera en donde vivir.

El arrendatario por su parte, podía pedir la rescisión del contrato en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendador no entregara el bien objeto del contrato en la forma convenida, o a petición del arrendatario, amen de poderle reclamar daños y perjuicios.
- 2) Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que estaba destinada la cosa, aunque si no quería, el arrendatario podía demandar al arrendador para que cumpliera con la obligación ante el Juez correspondiente, o también podía rescindir el contrato.

Si hubiera una pérdida total del bien arrendado o la pérdida del uso fuera parcial y la reparación tardara más de dos meses.

- 4) En caso de privación del uso total o parcial del bien arrendado por -- causas imputables al arrendador o por caso fortuito o fuerza mayor.
- 5) Por oposición del arrendador al subarrendamiento sin motivo fundado.

Ahora bien, no solo el Código Civil consignaba las anteriores causas - de rescisión del contrato de arrendamiento, sino que menciona otras - más como:

- 1) Si la casa arrendada se destruyera totalmente por caso fortuito o fuer-- za mayor, el contrato de arrendamiento se podía rescindir salvo pacto en contrario.
- 2) En el caso de un contrato de arrendamiento que celebrara el arrendador, que adquirió el bien por una compra-venta con pacto de retro-- venta, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del re-- tracto luego que este se verifique, el arrendamiento quedará rescindi-- do de pleno derecho, quedando a salvo los derechos del arrendatario para que los haga valer en la vía correspondiente. (42)
- 3) Si se expropiaba el bien arrendado, el contrato quedaba rescindido.

(42) Código Civil para el Distrito Federal., op.cit., p.179

En el Código Civil de 1870 la rescisión del contrato de arrendamiento no operaba si una de las partes contratantes moría.

III.3

CODIGO CIVIL DE 1928

Al ser publicado éste código en el Diario Oficial de fecha 26 de Mayo, 14 de Julio, y 31 de Agosto de 1928, con la fe de erratas en fecha 13 de Junio y 21 de Diciembre del mismo año y siendo expedido el 30 de Agosto del mismo año, vino a llenar algunas de las deficiencias que los anteriores códigos no habían contemplado o que tal vez en su momento eran situaciones que no se podían prever.

En materia de arrendamiento las reformas al Código Civil de 1884 fueron las siguientes:

III.3.1 Bienes.

A éste respecto el Código Civil de 1928, tiene gran importancia ya que en su libro Segundo, Título primero, trata específicamente cuales son los bienes susceptibles de apropiación, enajenación o cualquier otro acto jurídico.

En su artículo 747 establece que "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio" (43)

(43) idem.

En un sentido jurídico la Ley entiende por bien, todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Por lo tanto, aquellos bienes que no pueden ser objeto de apropiación aún cuando sean útiles al hombre no lo serán jurídicamente hablando. En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación.

El artículo 748 del mismo ordenamiento establece que "las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley" (44)

Y el artículo 749 del ordenamiento antes citado establece que "están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley las que ella declara irreductibles o propiedad particular" (45)

Los bienes se clasifican por disposición de la Ley en corporales e incorporeales: Los corporales se dividen en bienes muebles o inmuebles y que pueden ser objeto de arrendamiento.

De acuerdo con el maestro Rafael Rojina Villegas los bienes muebles son todos aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior, mientras que los inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, su fijesa es quien les da ese carácter. (46)

(44) Idem.

(45) Rojina Villegas, Rafael., op.cit., p.70

(46) Código Civil para el Distrito Federal., op.cit., p.369

Los bienes anteriormente definidos son objeto de arrendamiento pero el Código Civil de 1928 no solo se concreta a éstos si no que en su artículo 2400 establece que son susceptibles de arrendamiento "Todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (47)

De acuerdo con el maestro Rafael Rojina Villegas son cosas consumibles -- por el primero uso, aquellas que se agotan en la primera ocasión en que son usadas y no permiten un uso reiterado o constante. Mientras que las cosas no consumibles son todas aquellas que permiten un uso reiterado y constante".(48)

Los tres códigos hablan de que una persona que no sea dueño de una cosa podrá arrendarla si tiene facultad para ello, ya en virtud de autorización -- del dueño ya por disposición de la Ley, por disposición de la Ley se refiere a los administradores de bienes ajenos por ejemplo un Tutor, una Albacea.

De lo anteriormente desarrollado podemos decir que el Código de 1884 fue reformado en cuestión de Bienes en cuanto a su especificación y mejor explicación de los mismos en un capítulo del Código de 1928.

III.3.2 Duración.

En cuanto a la duración del contrato del código de 1928 es innovador ya -

(47) Rojina Villegas, Rafael., op.cit., p.68

(48) ibidem., p.248

que en su artículo 2398 párrafo II establece que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas para la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para los fines destinados al ejercicio de una industria.

Este artículo viene a apoyar la idea de que no deben de existir arrendamientos perpetuos sobre los bienes inmuebles.

Asimismo, el Código en mención no cambió en cuanto a lo que dispone el Código Civil de 1884 en que el arrendamiento se celebraría por tiempo determinado, pero sí cambia en que el aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento sea dado en forma indubitable y no como el anterior Código que apunta que el arrendamiento termina previa notificación judicial a la otra parte en función de que termine a petición de cualquiera de los contratantes.

Cabe apuntar que el Código de 1928, habla de los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada tiene el derecho, si está al corriente en el pago de sus rentas a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca "La tácita reconducción está regulada por los artículos 2486 a 2488 que al efecto disponen: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continua el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y éste es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año (2486)

"En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda que exceda a la del contrato con arreglo a la que pagaba.(2487).-
"Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad el arrendamiento, salvo convenio en contrario". (49)

Hay que distinguir entre las dos figuras que manejamos, que es el derecho de preferencia y la Tácita reconducción.

El maestro Rojina Villegas Rafael, dice que la "Tácita reconducción o prórroga de contrato por manifestación tácita de la voluntad es cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe con el uso de la cosa y acepta el pago de la renta, existiendo un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestra la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador de permitir que se continúe en esa situación".

De conformidad con la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, "La tácita reconducción solo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos", y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no existe oposición por parte del arrendador. La

(49) idem.

oposición debe llevarse a cabo dentro del plazo de diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato.

Jurisprudencia 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación cuarta parte. Tercera Sala, Tesis 88 Edición de Mayo Editores, S. de R. L. México 1975, p.63.

REFORMAS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

En las reformas a la ley inquilinaria de 1985 en el procedimiento, es de relevancia el establecimiento de la audiencia Previa y de Conciliación que cita a las partes a los diez días siguientes de la contestación de demanda y a la Reconvencción (si la hay).

ARTICULO 272-A.- "Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia Previa y de Conciliación dentro de los diez días siguientes".

La finalidad de dicha audiencia Previa y de Conciliación es tratar de llegar a un arreglo entre el arrendador y arrendatario, acuerdo que, quedará plasmado en el acta de la audiencia y, que tendrá carácter de convenio, el cual, al ser aprobado, por el Juez adquiere los efectos de cosa juzgada, con lo que terminará el juicio.

ARTICULO 272 A.- "El conciliador preparará y propondrá a las partes, - alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada".

Si la audiencia no se presenta el actor o el demandado se les impondrá una multa hasta de 120 días el Salario Mínimo Vigente en el Distrito Federal como máximo.

ARTICULO 272 A.- Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la Fracción II del artículo 62 de éste Código".

ARTICULO 62.- "Se entenderá por corrección disciplinaria:

II.- La multa que será en los Juzgados del Arrendamiento de 120 días del Salario Mínimo Vigente en el Distrito Federal, como máximo".

ARTICULO 959.- "Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días".

ARTICULO 960.- "En los casos en el que el demandado oponga reconven-

ARTICULO 960.- "En los casos en el que el demandado oponga reconven-
ción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término
de cinco días".

A diferencia de los asuntos en los que la materia del juicio son locales co-
merciales, Ordinarios Civiles, en los que el demandado dispone de 9 días a par-
tir del día siguiente del emplazamiento para contestar la demanda instaurada en
su contra y, el actor dispone de seis días contados a partir de la fecha en que
surte efectos la notificación del auto que admite la Reconvencción, para dar con-
testación a la última. ART. 271.

ARTICULO 256.- "Presentada la demanda con los documentos y copias --
prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes
se proponga, y se les emplazará para que contesten dentro de nueve días".

Existen otras disposiciones inequitativas, es el caso del arrendatario que,
no contesta la demanda, caso en el cual se entenderá por negados los hechos --
base de la demanda y, en el caso, de que sea el actor el que no conteste la --
Reconvencción planteada en su contra se tendrán por contestado en sentido afir-
mativo los hechos de la reconvencción de acuerdo a lo establecido en el artículo
271 del Código de Procedimientos Civiles, en los juicios Ordinario Civil.

En cambio, en los juicios de Controversia de Arrendamiento, en el caso de

que el arrendatario y arrendador no conteste la demanda o la reconvencción, -- respectivamente, se entenderán en uno y otros casos negados los hechos de -- acuerdo a lo que dispone el artículo 960 del Código Adjetivo de la materia.

En cuanto al ofrecimiento de las pruebas de las partes, dentro del término de ley, el juez procederá a su admisión siempre y cuando éstas versen sobre -- los puntos o hechos controvertidos, estas serán desahogadas en la audiencia -- respectiva, pasando al período de alegatos, citando a las partes para oír sen-- tencia dentro de los 8 días siguientes a la celebración de la audiencia de acuer-- do a lo que dispone el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles.

En el caso de celebrarse la multitudada audiencia Previa y de Conciliación -- la cual, se depura el procedimiento y se abre el juicio a prueba, se concede el término de diez días comunes para ambas partes término, cuyo cómputo ha sido discutido, ya que, según el criterio del juzgador éste empieza a correr a par-- tir del momento en que se celebró la audiencia, siempre y cuando ambas partes hayan comparecido a la misma y, si no comparecen alguna de las dos partes, al día siguiente de publicada la audiencia en el Boletín Judicial.

ARTICULO 962.- "En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez con-- tinuará en el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de di

recisión procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento".

ARTICULO 963.- "Concluida la audiencia Previa y de Conciliación el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que mandará abrir el juicio a prueba".

Antes de continuar con el procedimiento en un juicio de arrendamiento, ca be aclarar que hay dos tipos de juicios en esa materia, el de Controversia de Arrendamiento y el Ordinario Civil. El juicio de Controversia de Arrendamiento es el que trata de la Rescisión, terminación, prórroga u otras cuestiones relativas al contrato de arrendamiento en el que, el bien inmueble materia de dicho contrato es una casa-habitación. El juicio Ordinario Civil en materia de arrendamiento, es el que trata de la Rescisión, terminación, prórroga u otras cuestiones relativas al contrato de arrendamiento en el que el bien inmueble ma teria de dicho contrato es un local comercial.

En el juicio de Controversia de Arrendamiento el demandado dispone de un término de 5 días para contestar la demanda instaurada en su contra, y por lo tanto, el actor dispone de 5 días para contestar la reconvencción.

Las pruebas que se admiten de las partes en un juicio de arrendamiento, -

son la Confesional que desahogan personalmente las partes, la documental Privada que corresponde al contrato de arrendamiento, base de la acción y, documental Pública que son las constancias o documentos que acrediten una actuación judicial; Presuncional legal y humana, la Instrumental consistente en las actuaciones del juicio, testimonial y pericial.

Las pruebas Testimonial y Pericial se ofrecen en la forma señalada por el Capítulo IV sección VI del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en cuanto a éstas últimas consideramos importante profundizar en ellas ya que, han sido causa de dilación en el procedimiento debido al abuso del Inquilino, ya que el propósito del arrendamiento no es el obtener justicia con dichas pruebas, sino sólo retardar el procedimiento y causar problemas al arrendador. Por lo que se refiere a la Prueba Pericial en algunos casos y tomando en cuenta la situación económica del arrendador el pago de honorarios de peritos resulta sumamente onerosa.

Los jueces de arrendamiento no han unificado a criterios, en cuanto la admisión o desecho de pruebas periciales que versen sobre un mismo hecho o materia. En algunos casos en lugar de aceptar el nombramiento de un sólo perito para rendir dictámenes periciales respecto a una misma materia, se aceptan a todos los peritos que el Inquilino nombre para probar un mismo hecho. Asimismo el arrendatario, habiendo ofrecido pericial, en su oportunidad, no la desahoga, con la finalidad de retardar el procedimiento motivo por el cual el arrendador por evitar esto toma a su carga el desahogo de la prueba, nombrándoseles per

to en rebeldía y teniendo que pagar los honorarios de tantos peritos como cuantos se hayan aceptado y se hayan constituido en rebeldía.

Siendo, en consecuencia, una utopía lo dispuesto en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en virtud de que el mismo a la letra dice: ARTICULO 353.- "El honorario de cada perito será pagado por la parte que lo nombró en cuyo defecto lo hubiere nombrado el juez y el -- del tercero por ambas partes sin perjuicio de lo que disponga la resolución definitiva".

Esto nos muestra que la prueba pericial en los juicios de arrendamiento, -- provoca que el arrendador pierda el interés de obtener justicia contribuyendo -- al extremado proteccionismo al inquilino con estas reformas.

Respecto a la Prueba Testimonial también, ha constituido un abuso por parte del arrendatario o de sus representantes siendo para los jueces optativo el -- artículo 357 del Código Adjetivo de la materia que establece: Artículo 357.- -- "Que tendrán la obligación de presentar a sus propios testigos para cuyo efecto se les entregarán cédulas de notificación".

El demandado generalmente manifiesta bajo protesta de decir verdad que -- no le pueden presentar, por tanto, constituye otra erogación más hecha por el arrendador para pedir al actuario que cite al testigo o testigos a declarar.

Agregado a lo anterior, que los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, - trabajan con una gran lentitud y que hay ocasiones que la fecha de una audiencia para desahogo de las pruebas la señalan hasta con 3 o 4 meses de anticipación causas que frenan, la motivación que podría generarse de destinar inmuebles a ese fin.

En cuanto a los incidentes que se presentan en un juicio de arrendamiento no suspenderán el procedimiento y las resoluciones de los incidentes por tanto serán apelables en el efecto devolutivo; es decir, el expediente del juicio no se remitirá al Tribunal de alzada, sino que sólo se remitirán copias certificadas formando un testimonio de apelación.

Esto acarrea una celeridad en estos juicios, ya que se eliminan trabas que el arrendatario usaba para retardar el procedimiento; de acuerdo con lo establecido con el artículo 965 del Código multicitado que a la letra dice: "Los incidentes no suspenderán el procedimiento, se substanciarán con un escrito de cada parte, en las cuales deberán ofrecerse las pruebas en el plazo improrrogable de 8 días y se celebrará la audiencia incidental en la cual el juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean contundentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en Audiencia Incidental".

La sentencia Definitiva pronunciada en autos conforme a las reformas y antes de ellas, es apelable en ambos efectos para cualquier otra resolución será apelable en el efecto devolutivo.

REFORMAS DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

Las reformas al Código Civil de 1928 que fueron publicadas el 29 de marzo de 1985 contienen adaptaciones a los artículos que regulan la contratación en materia de arrendamiento y en especial de casa-habitación. Ello se dió en virtud de la crisis económica social y política que nuestro país esta atravesando lo que ha provocado que exista escasez en todos los ámbitos entre los cuales se encuentra la vivienda en la ciudad de México.

Siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el Lic.- Miguel de la Madrid Hurtado, se consideró importante salvaguardar los supuestos derechos tanto de los inquilinos como de los arrendadores, tratando de ofrecer mejor justicia y opciones para una más rápida y mejor solución de sus problemas. Tal es el caso del Artículo 2448 que especifica de una forma general ciertos aspectos que los anteriores Códigos no habían contemplado como es el hecho de establecer que dichas disposiciones son de orden público y de interés social.

Las cuales no pueden renunciarse y se tendrá por no puesta cualquier estipulación en contrario, esta disposición tiene la finalidad de proteger los intereses de las partes y evitar abusos y desequilibrios entre las mismas.

Entre las innovaciones del ARTICULO 2448 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, se fijó un plazo de duración de UN AÑO FORZOSO para los contratos de arrendamiento destinados a casa-habitación lo que no constituye -

un problema. El problema lo encontramos, al obligar al arrendador a prorrogar por dos años más el tiempo del arrendamiento constituyéndose como una prórroga de contrato forzosa para una sola parte siendo esto inequitativo y además oponiéndose al principio de libertad contractual que tienen las partes al celebrar un contrato.

ARTICULO 2448 C.- "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas". Y, el Artículo 2448 afecta el principio anteriormente mencionado, de la libertad contractual entre las partes en virtud de que las disposiciones que regulan el arrendamiento de casa-habitación son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Asimismo el Artículo 2448 D del Código Civil Vigente para el D. F. que a la letra dice: "La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder el 85 por ciento del incremento porcentual, fijado el Salario Mínimo General del D. F. en el año en que el contrato se renueve o prorrogue".; éste artículo es una manera de frenar el incremento desmedido de las rentas, que con el actual poder adquisitivo de un obrero era y todavía

es imposible conseguir una vivienda digna para él y su familia.

Otro de los puntos importantes que tocan las reformas al Código Civil Vigente es la preferencia que tiene el arrendatario sobre cualquier otro comprador respecto a la venta del bien inmueble que el primero, se encuentra rentando, Artículo 2448 I.- "Para los efectos de éste capítulo, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho, a que, en iguales de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

El derecho del Tanto que tiene el arrendatario, respecto de un nuevo arrendamiento o la compra de la finca o inmueble arrendado queda condicionado a que:

1.- El arrendatario no este atrasado en el pago de sus rentas. Art. 2481

2.- A que el arrendatario hubiere durado más de cinco y a que el arrendatario hubiera realizado mejoras al inmueble arrendado tal como lo dispone el artículo 2447.

3.- El Derecho de preferencia del arrendatario, respecto a la venta del in mueble arrendado queda reglamentado, pues el aviso de venta que debe dar el arrendador, debe ser hecho en forma indubitable, señalando: precio, modalidades, términos y condiciones de la operación.

CAPITULO IV
PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL
DISTRITO FEDERAL

IV.1 Aspectos Jurídicos.

Dentro del proceso legislativo en torno a los bienes inmuebles principalmente los destinados para casa habitación, existen una serie de disposiciones que hemos explicado y desarrollado a lo largo de éste trabajo, como han sido, el Código Civil de 1870, el Código Civil de 1884, el Código Civil de 1928, los decretos de Congelación de rentas y por supuesto, las reformas que en materia de arrendamiento se publicaron en 1985.

El afán de los legisladores (en las diferentes épocas), de dar una solución óptima al problema habitacional y siendo una de las funciones del Estado el de satisfacer las necesidades básicas de la comunidad que lo integra, "El Estado va desarrollando una tendencia intervencionista o estatista en la que se considera que respetando en gran parte la actividad privada va imponiendo a ésta restricciones o limitaciones para armonizarla con el interés general tratando de satisfacer las necesidades colectivas". (50)

Lo anterior nos muestra que la extrema preocupación y los esfuerzos --

(50) Cabino Fraga, Manuel., Derecho Administrativo., Ed. Porrúa, S. A., -- México, 1975., p.14

estado de dar una solución al problema habitacional en el Distrito Federal no han sido los más apropiados para resolverlo; Pues en lugar de solucionarlo se ha agravado. Causando confusión no solo entre las partes contratantes sino, entre los organismos que han sido creados y facultados por el estado para conocer en materia de arrendamiento.

Estos organismos a los que nos referimos son los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario y la Procuraduría Federal del Consumidor ambos con facultades para conocer de Controversias de Arrendamiento causando grandes dificultades entre las partes por lo que se refiere a su competencia. Tema que a continuación trataremos en éste capítulo.

IV.1.1 Procuraduría Federal del Consumidor.

De entre las leyes de aplicación general en toda la República destinadas de manera preferente a limitar la libertad contractual, hay que hacer mención especial de la Ley Federal de Protección al Consumidor que apareció bajo muy desfavorables auspicios no solo por la denominación parcial que se aplicó, sino principalmente que el gobierno que la expidió en 1975, siendo presidente de la República el Licenciado Luis Echeverría Álvarez se había caracterizado por su demagogia y su constante provocación de enfrentamientos entre todos los sectores de la población.

En su articulado se encuentran normas procesales que delimitan su campo de aplicación, fijándole su competencia, la forma de su funcionamiento y normas sustantivas con una serie de restricciones a la libertad contractual para garan-

tizar la transparencia y equidad en la contratación evitando que la parte débil quede a merced de la otra parte.

Compete de manera inmediata a la Procuraduría Federal del Consumidor y a sus delegaciones, en las capitales de los estados, la aplicación de la ley como organismo administrativo que carece en principio de facultades jurisdiccionales ya que por su excepción solo los ejercen en estos casos, cuando los interesados en conflicto la han designado árbitro de estricto derecho o amigable compondora.

"Si el consumidor y proveedor asistiesen a la audiencia de conciliación y no se lograra ésta, la Procuraduría Federal del Consumidor los invitará para que de común acuerdo la designen arbitro sea de amigable composición o juicio arbitral de estricto derecho a elección de los mismos. El compromiso se hará constar en acta que al efecto se levante". (51)

En amigable composición se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto de arbitraje y la procuraduría resolverá en conciencia y buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades especiales del procedimiento. La procuraduría tendrá la facultad de allegarse todos los elementos de prueba que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido en arbitraje. La resolución correspondiente solo admitirá aclaración de la misma. (52)

(51) Ley Federal de Protección al consumidor., Ed. Porrúa, S. A., México, - 1985, p.35

(52) idem.

Sin embargo en ningún caso tienen imperio dichos órganos administrativos para ejecutar convenios, ni deudas, ni resoluciones administrativas que emiten, pues su ejecución compete a los tribunales judiciales, por lo que, resulta inútil su intervención.

"En efecto, en las relaciones entre particulares surgen numerosos conflictos a cuya resolución el estado debe proveer para hacer respetar la reglamentación que ha hecho de esas relaciones. El medio para conseguir ese resultado, es la función jurisdiccional.

De aquí se desprende que si el antecedente o motivo de la función jurisdiccional es un conflicto de derecho que no puede dejarse a las partes resolver, el primer elemento del acto jurisdiccional consiste en la declaración que se haga de la existencia de tal conflicto.

Esa declaración requiere un procedimiento especial previo en el cual hay un debate contradictorio y audiencia de pruebas y alegatos de las partes contendientes, habiéndose llegado a pensar que el procedimiento, con sus formalidades especiales, constituye un elemento del acto jurisdiccional". (53)

(53) Gabino Fraga, M., op.cit., p.27

Aún y cuando la Procuraduría Federal del Consumidor es un órgano administrativo y no jurisdiccional, la función normal y más efectiva de la misma consiste en proponer y exhortar a solucionar las diferencias entre proveedores y consumidores, arrendador y arrendatario tratando de resolver dichas diferencias en una audiencia de conciliación mediante convenios aprobados por dichos órganos administrativos los cuales, también están sujetos a sanciones como multas para que en breve término den cumplimiento las partes a los mismos o informe a la Procuraduría.

Así mismo, la Procuraduría Federal del Consumidor ha aumentado su competencia no solo para conocer de las quejas de los consumidores, de los comerciantes, de los problemas de arrendamiento, si no también para actuar de oficio y con facultades inquisitivas y no únicamente a instancia concreta de un consumidor afectado con facultades meramente dispositivas para dar mayor eficacia y hacer más breve y directa la llamada representación de interés colectivo de los consumidores; se facultó a la Procuraduría expresamente a instaurar de oficio un procedimiento administrativo en forma.

"Representar los intereses de la población consumidora ante toda clase de autoridades administrativas, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan, encaminados a proteger el interés del consumidor". (54)

(54) Ley Federal de Protección al consumidor., op.cit., p.33

IV.1.2 Naturaleza Jurídica.

La Procuraduría Federal del Consumidor "Es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y, con funciones de autoridad administrativa encargada de proteger y promover los derechos e intereses de la población consumidora mediante el ejercicio de las atribuciones que le confieren". (55).

En principio, se explicará el concepto de descentralización y de organismo descentralizado.

"La descentralización administrativa consiste en confiar algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración centralizada - una relación diversa de la de jerarquía, pero sin que dejen de existir respecto de ellas las facultades indispensables para conservar la unidad del poder".(56)

Andrés Serra Rojas dice que la descentralización "es una técnica de organización jurídica de un ente público que integra una personalidad a la que se le designa una determinada competencia territorial o aquella que parcialmente - administre asuntos específicos con determinada autonomía o independencia y sin llegar a formar parte del estado, el cual no prescinde de su poder político regulador". (57)

(55) Idem.

(56) Gabino Fraga, M., op.cit., p.198

(57) Serra Rojas, Andrés., Derecho Administrativo., Ed. Porrúa, S. A. Tomo I, México, 1979., p.474

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 14 - considera como organismos descentralizados "a las personas jurídicas creadas - conforme a lo dispuesto por esta ley y cuyo objeto sea:

- 1.- La realización de actividades correspondientes a las áreas estratégicas o prioritarias;
- 2.- La prestación de un servicio público o social;
- 3.- La obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social". (58)

Al hablar de las atribuciones de un organismo descentralizado nos referimos a una competencia limitada a la especialidad de la atribución que le corresponde. En el caso, de la Procuraduría Federal del Consumidor su objeto y fines son la prestación de un servicio público o social porque a través de un procedimiento trata de solucionar los conflictos que se suscitan no solo entre proveedores y consumidores, si no también entre arrendadores y arrendatarios, - para evitar un conflicto ante el Tribunal Superior de Justicia, en éste caso, -- del Distrito Federal, siendo éste último el único que debe de conocer de las -- controversias en materia de arrendamiento, ya que por ello, se crearon los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Artículo 57 bis. "tratándose de inmuebles destinados a la habitación la -

(58) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal., E. Porrúa, S. A., - México, 1987, p.62

Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los - - arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para - habitación". (59)

El organismo descentralizado, en éste caso la Procuraduría Federal del - Consumidor cuenta con una personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a lo que dispone el artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor - y artículo 15 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, fraccio- nes, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX.

Artículo 57 Ley Federal de Protección al Consumidor "La Procuraduría -- Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad adminis- trativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la pobla- ción consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la - Ley". (60)

Artículo 15 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, "En las leyes y decretos relativos que se expidan por el Congreso de la Unión o - por el Ejecutivo Federal para la creación de un organismo descentralizado se - establecerán de entre otros elementos:

- I. La denominación del organismo;

(59) Ley Federal de Protección al Consumidor., op.cit., p.33

(60) Idem.

- II. El domicilio legal;
- III. El objeto del organismo conforme a lo señalado en el artículo 14 de ésta Ley;
- IV. Las aportaciones y fuentes de recursos para integrar su patrimonio así como aquellas que se determinen para su incremento;
- V. La manera de integrar el órgano de gobierno y de designar al director general así como a los servidores públicos en las dos jerarquías inferiores a éste;
- VI. Las facultades y obligaciones del órgano de gobierno señalando cuáles de dichas facultades son indelegables;
- VII. Las facultades y obligaciones del director general, quien tendrá la representación legal del organismo;
- VIII. Sus órganos de vigilancia así como sus facultades; y
- IX. El régimen laboral a que se sujetarán las relaciones de trabajo.(61)

Además de las características antes mencionadas, la Procuraduría Federal del Consumidor es una autoridad administrativa.

La autoridad de acuerdo a Rafael de Pina, es "una potestad legalmente -

(61) Ley Orgánica de la Administración Pública., op.cit., p.62

conferida y recibida para ejercer una función pública, para dictar al efecto resoluciones cuya obediencia es indeclinable bajo la amenaza de una sanción y la posibilidad legal de su ejecución forzosa en caso necesario, se denomina también autoridad a la persona u organismo que ejerce dicha potestad". (62)

Ahora bien, una vez expuesto el concepto anterior es importante mencionar que administrar justicia "es la actividad de los órganos de la jurisdicción destinada a la aplicación del derecho por la vía del proceso". (63)

Podemos decir, que la Procuraduría Federal del Consumidor es una autoridad administrativa que tiene facultades para sancionar en caso de que no se lleven a cabo sus resoluciones, pero no es un órgano de jurisdicción, por lo tanto no puede entablar un proceso jurisdiccional como lo hace en materia de arrendamiento, pues existen Tribunales especializados en la materia.

La descentralización administrativa representa una corriente que día a día va tomando mayor incremento en los estados contemporáneos y que en términos generales, consiste en confiar algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración centralizada una relación diversa de la jerarquía pero sin que dejen de existir respecto de ellos las facultades indispensables para poder conservar la unidad del poder.

"Encontramos así como datos integrantes de la naturaleza jurídica de éste organismo, la Procuraduría Federal del Consumidor los siguientes:

(62) De Pina, Rafael., Diccionario de Derecho., Ed. Porrúa, S. A., México, 1973, p.58

(63) Ibidem., p.38

A).- Organismo descentralizado;

B).- De servicio social;

C).- Autoridad;

D).- Personalidad jurídica;

E).- Patrimonio propio .

Es entonces, que a la Procuraduría Federal del Consumidor se le otorgó - la tarea de que diera cumplimiento a la Ley Federal de Protección al Consumi-
dor, dotándola de facultades de autoridad para realizar toda clase de actos des-
tinados a la conciliación de los intereses entre consumidores y comerciantes o -
prestadores de servicios.

"A la Procuraduría Federal del Consumidor quedó encomendada, entonces, la tarea de velar por el cumplimiento de la Ley, para lo cual se le dotó de fa-
cultades de autoridad que le permitieran realizar inspecciones, solicitar docu-
mentos y datos, así como citar, compulsivamente a proveedores y consumidores,
por una sola vez, para procurar la conciliación de sus intereses". (64)

Es así como Rodolfo Becerra Caletti, afirma que la Procuraduría Federal --

(64) Becerra Caletti, Rodolfo., La protección de los consumidores., Ed. Edicio-
nes ECA, Méxioc, 1989, p.124

del Consumidor, debe citar a los proveedores y consumidores por una sola vez para conciliarlos y resolver el problema, pero, desgraciadamente la mencionada dependencia no solo cita una sola vez, sino que lo hace, en diversas ocasiones sancionando con multas bastante cuantiosas provocando con ello, el abuso que hace la dependencia tanto a proveedores como a consumidores, y más aún en el caso de los arrendamientos donde no solo complican el caso sin encontrar solución, si no que provocan invasión de competencias.

IV.1.3 Competencia.

En cuanto a éste ámbito la Procuraduría Federal del Consumidor en su carácter de organismo descentralizado "relaja los vínculos de la centralización administrativa, al mismo tiempo que le transfiere su competencia limitada para -- mantener su autonomía. A éstas entidades se les ha llamado Instituciones periféricas, auto-administración indirecta o paraestatal ya que logran esa autonomía al transferirles por la autoridad central los poderes de decisión que la sus traen del poder disciplinario de revocación y no están sometidas a la jerarquía administrativa.

El carácter esencial de un organismo descentralizado es su autonomía orgánica, con un poder propio de decisión en los asuntos que legalmente se les en comiendan". (65)

El mismo maestro Andrés Serra rojas al decir que al organismo descentra-

(65) Serra Rojas, A., op.cit., p.582

lizado le da una competencia limitada, nos muestra que estos organismos son -- creados por la administración pública o poder central para delegar sus funciones y en el caso de la Procuraduría Federal del Consumidor se le dá este carácter para conocer de los problemas surgidos entre proveedores y consumidores por el excesivo abuso de las personas que ejercen los actos de comercio, - caso que en materia de arrendamiento civil no es considerado un acto de comercio, aunque el arrendar un inmueble se perciba un lucro.

Para lo cual mencionamos al Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia -- quien define el arrendamiento civil como "aquel arrendamiento que se celebra sobre bienes raíces y que tradicionalmente se le había considerado arrendamiento mercantil". (66)

Es por tanto que la Procuraduría Federal del Consumidor se tiene que avocar al conocimiento exclusivo de los asuntos surgidos entre proveedor y consumidor, obligándolo para ello el artículo 22 de la Ley para el control por parte del gobierno federal de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal que ordena "queda prohibido a los organismos y empresas realizar trabajos o actividades ajenos a sus fines u objetivos". (67)

Esto quiere decir que la Administración Pública Federal a través del Ejecutivo al otorgarle competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de asuntos en materia de arrendamiento no solo se desvía del fin para lo

(66) Zamora y Valencia, M., op.cit., p.153

(67) Serra Rojas, A., op.cit., p.584

cual fue creada si no que está invadiendo competencia de un Tribunal creado - específicamente para conocer de dichos asuntos los cuales son los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

A mayor abundamiento y ya que la Procuraduría Federal del Consumidor - emite resoluciones en materia de arrendamiento éstas no tienen ninguna validez por haber sido creado por Decreto del Ejecutivo de fecha 22 de Diciembre de - 1975, mismo que es anticonstitucional porque el Congreso de la Unión no puede delegar una facultad legislativa de tanta trascendencia como es la creación de - organismos descentralizados federales.

Esta facultad que el Congreso de la Unión da al Ejecutivo se encuentra -- en el artículo 2o. de la Ley de Organismos Descentralizados y Empresas de -- Participación Estatal, éste artículo a la letra dice "son organismos descentralizados las personas morales creadas por la ley del Congreso de la Unión o Decreto del Ejecutivo Federal cualquiera que sea la forma o estructura que adopten, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

I.- Que su patrimonio se constituya parcialmente con fondos o bienes federales o de otros organismos descentralizados, asignaciones, subsidios, concesiones, o derechos que le aporte u otorgue el Gobierno Federal con el rendimiento de un impuesto específico: y

II.- Que su objeto o fines sea la prestación de un servicio público o social la explotación de bienes o recursos propiedad de la Nación, la investigación científica y tecnológica, o la obtención o aplicación de recursos para fines

de existencia o seguridad social". (68)

Ahora bien, la creación constitucional o inconstitucional de estos organismos y en el caso concreto de la Procuraduría Federal del Consumidor no es materia de discusión en esta investigación, simplemente se quiere dejar claro que dentro de su actividad no deben incluirse los asuntos en materia de arrendamiento ya que, como innumerables veces se ha dicho, existen los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. La existencia de esta dualidad ha provocado confusión no solo a los particulares si no hasta en los mismos organismos (JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR) en cuanto a su competencia.

IV.1.3.1 Atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Una vez analizado el concepto, naturaleza, y facultades que tienen la Procuraduría Federal del Consumidor brevemente explicamos el procedimiento que realiza esta ya que por medio de ello, podemos entrever sus funciones.

La organización de la Procuraduría Federal del Consumidor se fundamenta en el último acuerdo delegatorio de facultades del Procurador Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 1987. Es importante — señalar que en los inicios de la Institución todas las facultades estaban únicamente a cargo del Procurador y era quien debía firmar todos los documentos -- que en las diversas áreas se realizaban.

(68) ibidem., p.590

Con el crecimiento de la Procuraduría se crea la necesidad, por parte del titular de delegar funciones externas a efecto de realizar los trámites que efectúan las distintas direcciones que forman esta institución.

Así también con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, se le faculta a la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de cuestiones de Arrendamiento Inmobiliario, de los contratos de adhesión y de las violaciones de la ley de la materia. Como consecuencia surge la idea de crear áreas específicas encargadas de realizar dichas atribuciones y para la realización de las mismas, la Institución cuenta con la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, la Dirección General de Registro Público de los Contratos de Adhesión, la Dirección General de Areas Administrativas.

La Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario se ha encargado de los asuntos en materia de Arrendamiento de Inmuebles destinados a casa-habitación y que se encuentran dentro del Distrito Federal y es obvio que la legislación Civil de cada Estado tienen disposiciones relativas en materia de Arrendamiento.

ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Atribuciones son aquellas facultades que corresponden a una persona con razón de un cargo.

Las facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor son en su parte general las siguientes:

- a) Representar los intereses de la población consumidora entre toda clase de autoridades administrativas o jurisdiccionales así como representar colectivamente a los consumidores ante entidades y organismos privados, proveedores de bienes y prestadores de servicios.

- b) Proporcionar asesoría gratuita a los consumidores.

- c) Denunciar ante las autoridades competentes actos que violen las disposiciones del artículo 28 Constitucional, violación de precios, normas de calidad, peso o medidas y otros.

- d) Atender quejas que lleguen a su conocimiento y que pueden ser constitutivos de delito.

- e) Coordinar las diferencias entre proveedores y consumidores.

- f) Exhortar a las partes para designar atributos y llevar a cabo el procedimiento de acuerdo a la ley Federal de Protección al Consumidor y de más leyes aplicables.

- g) Solicitar a las autoridades, proveedores y consumidores, los informes necesarios para desempeñar sus funciones y emplear las medidas de apremio, por las funciones que le atribuye la ley, es decir, multa hasta por el importe de 100 veces el Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal y el uso de la fuerza pública si fuere necesario.

h) Realizar visitas de Inspección.

i) En general velar en el ámbito de su competencia violaciones para el cumplimiento de la ley y de las disposiciones que de ella emanan. (69)

FACULTADES DE LA PROCURADURIA COMO AMIGABLE COMPONEDOR.

La Procuraduría actúa como parte conciliadora, autoridad y árbitro dependiendo del estado en que se encuentre la queja, en este orden de ideas la Procuraduría realiza funciones de Amigable componedor en el procedimiento conciliatorio, es decir, cuando trata de avenir a las partes a solucionar el conflicto, mediante el arreglo en el que ambas partes funden su petición. Recibiendo los informes por escrito de los proveedores en relación a los hechos materia de la reclamación en un término fijado en la ley de 5 días hábiles, si en este término el proveedor se compromete a cumplir con sus obligaciones previa vigilancia del cumplimiento se archívará la reclamación.

De no haber quedado satisfecha la queja del consumidor conforme al informe que rindió el proveedor, se cita a las partes con el objeto de llevar a cabo la audiencia de conciliación en el cual se propone a las partes diversas formas de solucionar sus conflictos, buscando la mayor equidad entre las mismas.

Si no hubiere conciliación ni sometimiento al arbitraje de la Procuraduría -

(69) Gabino Fraga, M., op.cit., p.14

o bien en los casos de inasistencia del Proveedor, se deberán analizar los hechos motivos de la reclamación, en caso de que no exista violación a la ley Federal de Protección al Consumidor se procederá a dejar a salvo los derechos de las partes a efecto de que las haga valer en la vía y forma más conveniente a sus intereses.

De acuerdo con Rodolfo Becerra Caletti fundamentado en el artículo 59 - fracción VIII inciso "C" que a la letra dice "si el consumidor y proveedor asistiesen a la audiencia de conciliación y no se lograra esta, la Procuraduría Federal del Consumidor los invitará a que de común acuerdo la designen arbitro, sea en amigable composición o en juicio arbitral de acuerdo con la elección de los mismos. El compromiso se hará constar en acta que al efecto se levante.

En amigable composición se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto de arbitraje y la Procuraduría resolverá en conciencia y buena fe guardada sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. La Procuraduría tendrá la facultad de allegarse todos los elementos de prueba que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se hayan sometido.

Como árbitro se encargará de conocer todos aquellos asuntos que sean sometidos a su consideración los cuales podrán ser canalizados por la Dirección de Conciliación de Arrendamiento Inmobiliario y de las Delegaciones metropolitanas". (70)

(70) Becerra Caletti, Rodolfo., La Protección de los Consumidores, Ley Federal de Protección al consumidor., Ediciones ECA, México, 1989, p.224

IV.1.4 PROCEDIMIENTO EN CASO DE NO LLEGAR A UNA CONCILIACION.

Como ya señalamos en las etapas del procedimiento conciliatorio uno de los resultados de la audiencia que al efecto se celebra es el de que las partes no lleguen a un acuerdo conciliatorio o convenio en este caso, la Procuraduría -- exhortará a las partes para que la designen árbitro que ponga fin a la reclamación y en su caso, de la contestación a la misma se refieren hechos constitutivos o delicto a la posible violación a la ley Federal de Protección al Consumidor, la Institución de acuerdo a las atribuciones con las que cuenta en el primer caso deberá hacerlo del conocimiento del Ministerio Público o bien de las autoridades competentes tratándose de violaciones a la disposición de la ley el inciso D de la Fracción VIII del artículo 59, nos establece que la Procuraduría analizará los hechos motivos de la reclamación para determinar si existen o no violaciones a los preceptos de la ley de la materia tal determinación toma el nombre de resolución administrativa.

Los supuestos que se dan para que la Institución proceda a realizar este análisis son los siguientes:

- a) En el que las partes no lleguen a un acuerdo conciliatorio.
- b) Que el proveedor no asiste a la audiencia habiéndosele notificado.
- c) No exista consenso para el procedimiento arbitral.

La Procuraduría señalará día y hora para la celebración de una audiencia.

En dicha audiencia se le concede a las partes un término de 10 días hábiles para que ofrezcan pruebas y formulen alegatos; si el proveedor no concurre a la audiencia se le notificará personalmente en su domicilio a efecto de que pueda computarse el término antes señalado y que es común para ambas partes.

Es necesario señalar que dicho término se computará al día siguiente al que surta sus efectos la notificación del acuerdo, ahora bien podemos pensar que la parte consumidora, y en su caso el proveedor han aportado todos los elementos para que la Procuraduría se formule un juicio y se pueda determinar las violaciones a la ley sin necesidad de mayores pruebas, más sin embargo no dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes, se concede dicho término para que puedan aportar todos aquellos elementos de prueba para que el consumidor acredite que sí se violó la ley y el proveedor lo contrario, la ley nos señala un lapso no mayor de 15 días hábiles para que sea dictada la resolución que corresponda más no expresa que sucede en caso de no ser así.

No existe sanción alguna para el caso de que la resolución no fuera dictada en dicho término. (71)

Ahora bien, la resolución administrativa puede ser dictada en dos sentidos sancionando o absolviendo; en ambos casos se dejarán a salvo los derechos de

(71) Ley Federal de Protección al Consumidor., op.cit., p.33

las partes para que los ejerciten en la vía y forma que más convengan a sus intereses.

Llega aquí, pues, el conocimiento por parte de la Procuraduría, de los -- bienes motivo de la reclamación.

La propia ley en el numeral 86 establece las sanciones que pueden impo-- nerse en resolución administrativa siendo:

- 1.- Multa hasta por el importe de 500 veces el Salario Mínimo General co-- rrespondiente en el Distrito Federal.
- 2.- Clausura temporal hasta por 60 días.
- 3.- Arrestos administrativos hasta por 36 horas.

Para efecto de determinar la sanción que corresponda la Procuraduría de-- berá tomar en cuenta:

- A) El caracter intencional de la acción u omisión constitutiva de la infrac-- ción.
- B) Las condiciones económicas de un infractor.
- C) La gravedad de la infracción.

Situación que constituye la motivación de los actos de autoridad a que se refiere la Constitución, resoluciones que así mismo deben ser fundamentadas al igual que cualquier acuerdo o requerimiento de la Institución, para cumplir con los artículos 14 y 16 constitucionales.

**IV.1.5 FACULTADES DE LA DIRECCION GENERAL
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO:**

- a) Proporcionar orientación concisa y asesoría jurídica a la población consumidora gratuitamente.
- b) Recibir y dar trámite a las propuestas y reclamaciones que se le presenten.
- c) Requerir a los Arrendatarios que tienen el carácter de Proveedor de proporcionar el Informe a que se refiere el inciso A de la fracción III del artículo 59 de la ley Federal de Protección al Consumidor, señalando el día y hora para la recepción, cabe señalar que en esta disposición no se encuentra señalado la facultad de citar a los proveedores el día y hora para rendir el informe, esta facultad ha sido señalada y delegada por el C. Procurador a efecto de que el trámite de los asuntos que lleguen a conocimiento de esta Institución a efecto de que en esta cita se de la solución inmediata al problema y la Procuraduría cumplirá efectivamente su propósito de evitarse juicios "Largos y Costosos".
- d) Citar a las partes para el desahogo de la audiencia de conciliación a --

efecto de conciliar sus intereses.

e) Recibir billetes de depósito y acordar su entrega en el momento procesal oportuno.

f) Ordenar la práctica de inspecciones de verificaciones y peritaje.

g) Resolver las peticiones procesales que las partes hicieran valer.

h) Substanciar los trámites en caso de no haber conciliación.

IV.2 ASPECTOS SOCIALES.

Para analizar la problemática de la vivienda en arrendamiento es importante conocer su desarrollo, las medidas tendientes a promoverla o desalentarla -- así como los factores económicos, sociológicos, políticos y legales que la afectan.

"En el período de 1950-1980 la población en la República Mexicana se incrementó en 161.26%; mientras que la vivienda, sólo aumentó un 132.29%... En el Distrito Federal específicamente, la población creció en un 207.31%, en tanto que el número de viviendas aumentó un 107.6%... Es importante resaltar que la vivienda propia tuvo un desarrollo del 440.88%, frente a un 114.66% de la vivienda en arrendamiento que es la que, por sus características, puede

satisfacer a la mayoría de la población". (72)

Existe un déficit de vivienda en nuestro país que está integrado por requerimientos de nueva construcción, situaciones de hacinamiento y deterioro en parte de la vivienda ya existente; ésto ha producido su encarecimiento y la marginación.

"En la Cd. de México el 40% de sus habitantes (7 millones aprox.) ocupan viviendas rentadas. En términos absolutos, la vivienda en arrendamiento ascendió de 761,732 unidades en 1970 a 908,289 en 1980.

En 1988, las rentas ascendían de 300,000.00 hasta más de 800,000 pesos como mínimo hasta alcanzar niveles de 5 millones mensuales en zonas residenciales de lujo y de 2 millones en zonas clase medieras". (73)

El tiempo y el ritmo de la estructuración de la Ciudad de México refleja el desarrollo urbano y económico del país en las últimas décadas.

El período de 1940 a 1954 se caracterizó, por un proceso de concentración del ingreso durante el cual se consolidó el modelo de urbanización segregada que empezó a formarse durante la época porfiriana. La ciudad se estructuró quedando los fraccionamientos concentrados al poniente y al sur; el norte y --

(72) Instituto de Investigaciones Inmobiliarias de la Ciudad de México, A. C. Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México La Vivienda una Necesidad básica en la Sociedad., México, 1983, p.1

(73) Casanova Diaz, Ramón Cuarenta Millones de Mexicanos sin vivienda digna, REvista Impacto, México 1988, p.44

oriente se reservaron para colonias proletarias.

Se construyeron las primeras unidades multifamiliares en beneficio de los trabajadores unidos a las grandes centrales sindicales; y nuevas construcciones rodearon a los antiguos pueblos protegidos por las barreras de la separación. Lo anterior se expresó en estilos arquitectónicos modernos y en el acceso a los servicios urbanos.

El crecimiento con estabilidad (1955-1960) causó la primera extensión del espacio urbano. El poder de compra, se dirigió a la adquisición de casas en nuevos fraccionamientos (Satélite y Echegaray) y otros enseres domésticos. El afán de consumo de pequeños grupos transformó la antigua zona porfiriana de residencias en locales para comercios, restaurantes, y hoteles, elevando el valor de la tierra, como en el caso de la Zona Rosa.

La ciudad siguió extendiéndose y los cambios mayores vinieron más tarde, entre 1960 y 1967, propiciados por la reducción de la producción y de las actividades agrícolas, se agudizó la concentración de la población en las ciudades. La introducción del Capital Inicial, que plantaron los Estados Unidos para producir resultados que contrarrestaran los efectos de la Revolución Cubana; los fondos del Banco Internacional de Desarrollo (BID) y de otras instituciones de crédito, complementados por asignaciones presupuestarias, generaron los primeros mecanismos financieros dirigidos a la construcción de vivienda de interés social.

La preocupación de los profesionales del bienestar para otorgar créditos y financiamientos hacia grupos más amplios de la población, facilitó la construcción de vivienda y fortaleció el mercado inmobiliario. Todo esto, opera sobre el modelo de casa unifamiliar, que se fue adoptando y exige incorporar mayores cantidades de terreno en la dotación de servicios generales e hizo más costoso socialmente el proceso de urbanización.

A partir de 1970, la inversión inmobiliaria se vió frenada y desalentada. La depreciación acelerada favoreció la inversión inmobiliaria, aunque el aumento de la deuda externa repercutió de manera desfavorable en este sector y reforzó la imposibilidad de cualquier planeación general. En efecto, la intervención del Estado se dirige principalmente a estimular la construcción de vivienda nueva y no de arrendamiento. Desde hace años la vivienda se ha concebido como un problema de escasez de construcciones y jamás como problema de mercado.

En general, la problemática de la vivienda en México obedece a que se atacan los efectos y no las causas. Existe déficit habitacional debido a que el incremento de población es mayor al de construcción de vivienda. El mercado de arrendamiento ha bajado, no así el de condomnios que día a día se incrementa.

En los próximos 12 años se necesitan construir aproximadamente 3.1 millones de viviendas y 2.5 en los primeros 10 años del próximo siglo; eso sin evaluar la deficiencia actual por calidad, obsolescencia y condiciones de hacinamiento.

miento. Además, si se toma en cuenta que el 28.4% de las viviendas actuales no tienen agua entubada y el 42.8% no cuentan con drenaje, servicios que son indispensables en cualquier vivienda, es claro que en este renglón se requerirán esfuerzos importantes por parte de los sectores público y privado para dotar de vivienda y servicios a la población. (74)

La variable población constituye un elemento en el proceso del desarrollo económico y social, interactuando en el mismo ya que los hechos demográficos que determinan la dinámica y distribución espacial de la población son afectados por las variables socioeconómicas, a su vez la estructura y localización geográfica repercuten también en el desarrollo.

De igual manera, los factores mencionados anteriormente inciden en el problema de vivienda del Distrito Federal siendo importante mencionar explícitamente cada uno de ellos.

En México el problema de vivienda se ve acrecentado por:

- 1) Crecimiento Demográfico;
- 2) Migración.

IV.2.1 Explosión demográfica.

(74) Madrigal Hinojosa, Romero., Factores Demográficos y Necesidades de Crecimiento., Ed. Los Retos del Desarrollo Económico, México 1988, p.2

A partir de 1895 se inicia un proceso censal que nos ayuda a contar con una visión panorámica del crecimiento demográfico en la República Mexicana.

"El crecimiento intercensal nacional de 1960 a 1970 llega a su punto máximo con un 3.4% a diferencia de un 5.5% de incremento en el área metropolitana; lo que significa que es una de las metrópolis de más alto crecimiento en el mundo.

En respuesta a lo anterior se crea en 1974 el CONAPO (Consejo Nacional de Población) como órgano responsable de la planeación demográfica. En 1977 se establece el Plan Nacional de Planificación Familiar; y en 1980 se incorpora esta política a través del Plan Global de Desarrollo, con la cual se logró reducir en 1981 la tasa al 2.5%

Si la tasa de crecimiento poblacional de 1970 a 1980 continuara igual para los siguientes años, se puede esperar que en el año 2000 habrá una población un 30% mayor a la programada aún cuando se tenga evidencia de disminución en la tasa de crecimiento. Dichas estimaciones arrojan una cifra de:

Año	1988	2000	2010	Incremento	Total*
Millones de personas	82.7	100	114		
Incremento	-	17.3	13.7	31	

*Millones de personas.

Ese incremento total de 31 millones de personas para los próximos 22 años representa aproximadamente el 90% de la población existente en el país en 1960". (75)

El crecimiento de la población de la ciudad de México ha ido aumentando a pasos agigantados (de 14.4 millones en 1980 a 17.6 en 1986) con altas tasas promedio de crecimiento; lo cual ha originado la expansión del D.F. que ha incorporado algunos municipios del Estado de México.

El déficit habitacional, a lo largo de los años no se resolverá reduciendo el nacimiento de nuevos demandantes de vivienda, sino que es necesario mejorar y ampliar el inventario nacional de vivienda mediante la creación de reserva territorial, así como el fomento de la autoconstrucción, el cooperativismo, la regeneración habitacional y las acciones de vivienda de los tres sectores base de nuestra sociedad.

Las necesidades de vivienda en el D.F. son considerables, lo cual se agrava si tomamos en cuenta que aproximadamente el 63% de la población total del país se encuentra entre los grupos de edad menores de 25 años, por lo cual en el corto plazo será demandante potencial de vivienda. (76)

En la ciudad de México la necesidad de vivienda se estima en una demanda potencial de 5.5 millones de casas-habitación para los próximos 25 años, lo

(75) idem.

(76) Ordoñez, José Luis y alverde, José María., ¿Podrá evitarse la Desaparición de la vivienda para Arrendamiento?., Central de Relaciones Públicas de CONACO., México, 1986, p.5

cual significa que es necesaria la construcción de 220,000 viviendas por año para satisfacer las necesidades de la población actual menor de 25 años.

IV.2.2 Migración.

La migración interna es otro fenómeno que afecta la relación entre oferta y demanda de vivienda.

La falta de una estructura económica, social y cultural equilibrada en el territorio nacional, ha originado la migración de grandes grupos de población a algunas ciudades en busca de satisfactores que no existen o que no son suficientes en sus lugares de origen.

En la década de 1950 a 1960, la migración a la Ciudad de México se incrementó de 739 mil personas a millón y medio; diez años después alcanzó la cifra de dos millones y medio, acelerándose así su proceso de metropolización. (77)

Debido a este movimiento migratorio se inició un fenómeno de "concentración-dispersión" de la población de la República, en el que coexisten áreas -- densamente pobladas con su capacidad de servicios públicos saturada y con graves problemas de deterioro en la calidad de vida de sus habitantes, con pequeñas localidades donde la relación costo-beneficio de las obras impide dotarlas -- de servicios básicos. Esta distribución espacial de la población se prevé que --

(77) I.I.I.C.M.A.C., CANACO, op.cit., p.9

continuará concentrándose en las áreas metropolitanas de la ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla.

En el último Censo General de Población y Vivienda, se observó un 16% -- en poblaciones medias que fluctúan entre 50 mil y un millón y un 37.7% en 110 mil comunidades menores de 2,500 personas. (78)

Mediante reformas y adiciones a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el año de 1976 se inició un -- proceso para contrarrestar los efectos anteriores, cuyo objetivo era mejorar las condiciones de vida de la población, a través de la estructuración de un sistema jurídico basado en normas de planeación y de régimen del suelo y de la -- creación de un Plan Nacional de Desarrollo Urbano integrado por una serie de -- programas específicos.

Dentro del sistema crediticio nacional, existen dos aspectos específicamente dedicados a la habitación, uno preferente, incluido dentro del Programa Financiero de la Vivienda iniciado en 1963 por el Gobierno Federal, que atiende -- a la "vivienda de interés social" y otro ordinario, enfocado a la vivienda media y residencial y a la construcción especializada.

Se define a la vivienda de interés social como aquella cuyo precio o valor está dentro de los límites establecidos por el Banco de México, S. A., de --

(78) ibidem., p.14

acuerdo a las posibilidades de pago del sector de la población de ingresos reducidos, considerando siempre que no resulte onerosa al presupuesto familiar y proporcione alojamiento. Además debe cumplir con los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro dotada de los servicios correspondientes para poderse constituir en una garantía efectiva para las instituciones de crédito, — las condiciones de calidad y durabilidad necesarias. (79)

Requisitos de la vivienda de interés social.

NECESIDAD	SATISFACTOR	PRACTICA
Subsistencia Familiar	Artículos de consumo habitual -Agua Potable -Electricidad -Combustible -Drenaje.	-Instalación de comercios en pequeño dentro de la casa. -Instalación de tinacos.
Protección	-Diseño de la vivienda adecuado al clima. -Materiales térmicos -Adecuada orientación, ventilación e iluminación. -Cimentación adecuada.	-Instalación de aleros -Ampliación de ventanas. -Tramitación y cobro de los servicios garantizados en el. -Seguro contra siniestros.

(79) ibidem., p.13

- Estructuras resistentes
- Extintores en edificios
- Rejas en ventanas
- Régimen de tenencia seguro
- Cambio de puertas -- Chapas.
- Instalación de protección en ventanas.
- Construcción de barandas o rejas.
- Obtener contratos de compraventa con reserva de dominio.

Privacidad

- Definición y orientación adecuada de los espacios íntimos.
- Adecuada ubicación y orientación de ventanas y patios.
- Levantar bardas.
- Coloçar cortinas.

Dentro del programa financiero de interés social existen algunos fideicomisos que brindan apoyo para su operación como:

- El Fondo Nacional de Habitación Popular (FONHAPO), es un organismo -- de servicio y apoyo a la vivienda popular además brinda orientación y -- asesoría en el ramo, proporciona vivienda para la población de ingresos -- bajos (1.5 veces Salario Míñimo) y promueve la autoconstrucción.

El Banco de México fija trimestralmente los precios máximos de la vivienda de interés social y el rango de los ingresos de los solicitantes, ayudándose pa-

ra esto en la zonificación de la república teniendo como base valor de tierra, - costo de construcción y nivel de ingresos de la población y tomando en consideración las variaciones del Índice Nacional del Costo de Edificación de la Vivienda de Interés Social.

El crédito para vivienda media y residencial y para la construcción especializada opera sujeto a las condiciones de su mercado, mismas que se han visto afectadas a consecuencia de la situación económica del país.

Mientras el costo de la vivienda de interés social subió de 2.9 a 18 millones de pesos en un año, además de que las obligaciones del pago mensual del inmueble, del predial, del seguro de vida y daño, de las cuotas de mantenimiento en los "condominios vecinales" ascendieron a 200,000 pesos mensuales en 1987. (80)

Las posibilidades de acceso a este renglón crediticio se han reducido por el alto costo del dinero y por los insuficientes recursos destinados al mismo.

Con un déficit de 5 millones de viviendas en todo el país, el Estado aplica apenas el 3% del Producto Interno Bruto a los programas habitacionales, de los cuales en la última década, han quedado marginados en especial los sectores de ingresos medios. La pérdida de poder adquisitivo les ha impedido acceder a los mecanismos financieros existentes, y tampoco encuentran cabida en -

(80) ibidem., p.13

los planes de vivienda de interés social que realizan los organismos oficiales. -
(81)

Una vez analizada la problemática habitacional existente en la Ciudad de México, es importante que hablemos de las posibles propuestas de solución que damos al problema, siendo estas las siguientes:

- 1.- La descentralización de las empresas públicas y privadas lo cual provocaría una desconcentración de personas.
- 2.- Incentivos a los inversionistas de tipo fiscal para fomentar la inversión en construcción de viviendas que permitan a las clases mayoritarias adquirir una casa habitación o en su caso, arrendarlas con rentas de acuerdo a sus posibilidades.

(81) idem.

CONCLUSIONES

A través del tiempo en el Distrito Federal, el concepto de arrendamiento ha evolucionado, encontrándose en la época Prehispánica dentro de la figura del calpulli, sin que tuviera autonomía propia. En la época colonial aparece con una regulación definida, pero, tratando el régimen de trabajo o prestación de servicios como arrendamiento. Es hasta la aparición del Código Civil de 1870 que separa al contrato de arrendamiento del régimen de trabajo o prestación de servicios.

El crecimiento demográfico en el Distrito Federal ha provocado escasez de vivienda en arrendamiento y por ende un problema para el gobierno local.

Las leyes que se han emitido para resolverlo fueron en un principio una solución pero las consecuencias a futuro han sido desastrosas; este es el caso de los decretos de congelación de rentas, mismas que no solo han creado viviendas poco dignas para un ser humano, sino también han causado la destrucción de edificios históricos.

Es necesario que, para crear leyes, no sólo en materia de arrendamiento, hubiera una verdadera consulta popular haciendo un estudio minucioso de la materia.

Las leyes que se emiten para proteger al inquilino y la actitud que toman los jueces de arrendamiento, hace que los propietarios de bienes inmuebles ya

no quieran rentarlos y menos destinarlos a casa-habitación.

La duración de un juicio de arrendamiento es tan largo, que obviamente — crea inquilinos morosos e incumplidores del contrato de arrendamiento, ya que saben que pueden vivir con una misma renta el tiempo que dure el juicio.

Para que la duración de un juicio no fuera excesiva es necesario lo siguiente:

1o.- El puesto de Juez de arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal debe ocuparlo aquél que haya resultado aprobado en el exámen de oposición — respectivo, sin que el Presidente del Tribunal de Justicia o los Magistrados intervengan señalando o nombrando para ese puesto personas que no hayan aprobado ese examen o que simplemente no hayan estado nunca dentro de la materia.

2o.- En un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, la notificación que se hace al inquilino con dos meses de anticipación, para hacerle saber que es el deseo del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento es excesivo y debería dejarse al arbitrio de las partes el pactar un tiempo menor. Por lo que el artículo 2478 del Código Civil actual no debería ser — de orden público.

3o.- No permitir que los abogados abusaran de la prueba pericial en los — juicios de arrendamiento limitándolos al admitir la misma, de la siguiente manera:

3.1.- Si en el término de cuarenta y ocho horas no presentara al perito que nombró de su parte a protestar y a aceptar el cargo que se le confiere y no manifestó que no lo puede presentar BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, se le dejara de recibir dicha prueba por falta de interés jurídico.

3.2.- Si manifestare que no lo puede presentar y que el Juzgado lo tiene que requerir para ese efecto y no lo aceptara y protestara en el término de cuarenta y ocho horas se le nombre perito en rebeldía apercibiendo al oferente de la prueba para que en el término de tres días exhiba el importe de los honorarios de dicho perito y si no lo hace se le deje de recibir dicha prueba por falta de interés jurídico.

3.3.- Si los dictámenes periciales resultan contrarios obligar a ambas partes exhibir dentro del término de tres días la mitad del importe de los honorarios del perito tercero en discordia, y si no lo exhibiere la parte oferente de la prueba se le impongan multas sin perjuicio que se le deje de recibir dicha prueba.

4o.- Se debe de suprimir la facultad que tiene la Procuraduría Federal del Consumidor de conocer de asuntos de arrendamiento, ya que para ello existen los Juzgados especiales en esa materia.

El problema del arrendamiento no sería tan grave si no hubiera tanta gente, mismo que se resolvería descentralizando las empresas y ciertas Secretarías de Estado como la de Pesca, mismas que deberían encontrarse fuera del Distrito Federal.

Realmente con esta investigación se ha querido conscientizar a los lectores de la misma a evitar que la vivienda en arrendamiento desaparezca, ya que es el medio para vivir dignamente de aquellas personas o familias que no tienen manera de adquirir un condominio, casa o terreno por no estar al alcance de sus posibilidades.

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ, José María

"INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILLA Y DE LAS INDIAS",

Tomo II, UNAM,

México, 1982.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo

"Contratos Civiles"

Editorial Porrúa, S. A., 2a. Edición,

México, 1977.

ARELLANO GARCIA, Carlos

"Derecho Procesal Civil"

Editorial Porrúa, S. A. 2a. Edición,

México, 1987.

BECERRA CALETTI, Rodolfo

"La Protección de los Consumidores. Ley Federal de Protección al Consumidor"

Ediciones Eca., 1a. Edición

México, 1989.

BRAVO UGARTE, José

"Compendio de Historia de México",

Editorial Jus, 12a. Edición,

México, 1984

CHAVEZ PADRON, Martha

"El Derecho Agrario en México",

Editorial Porrúa, S. A., 3a. Edición,

México, 1974

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ, José María

"INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILLA Y DE LAS INDIAS",

Tomo II, UNAM,

México, 1982.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo

"Contratos Civiles"

Editorial Porrúa, S. A., 2a. Edición,

México, 1977.

ARELLANO GARCIA, Carlos

"Derecho Procesal Civil"

Editorial Porrúa, S. A. 2a. Edición,

México, 1987.

BECERRA CALETTI, Rodolfo

"La Protección de los Consumidores. Ley Federal de Protección al Consumidor"

Ediciones Eca., 1a. Edición

México, 1989.

BRAVO UGARTE, José

"Compendio de Historia de México",

Editorial Jus, 12a. Edición,

México, 1984

CHAVEZ PADRON, Martha

"El Derecho Agrario en México",

Editorial Porrúa, S. A., 3a. Edición,

México, 1974

CHAVEZ HAYHOE, Salvador

"Relación de los Señores de la Nueva España",

Editorial Salvador Chávez Hayhoe

México, 1968

D.ACOSTA, Julio y ESQUIVEL OBREGON, Toribio

"Apuntes para la Historia del Derecho en México,

Editorial Porrúa, S. A. , Tomo I,

México, 1984.

DE PINA, Rafael

"Derecho Civil",

Editorial Porrúa, S. A.

México, 1982

FLORIS MARGADANT, S. Guillermo

"El Derecho Privado Romano,

Editorial Esfinge,

México, 1982.

GABINO FRAGA, Manuel

"Derecho Administrativo",

Editorial Porrúa, S. a., 29a. Edición,

México, 1990

GALINDO GARFIAS, Ignacio

Derecho Civil",

Editorial Porrúa, S. A., 9a. Edición,

México, 1989.

LEON PORTILLA, Miguel

De Teotihuacan a los Aztecas",

Fuentes e Interpretaciones, Lecturas Universitarias.

Antologías U.N.A.M.

México, 1981.

M. MORENO, Manuel

"La Organización Política y Social de los Aztecas",

Editorial C.H.A.M.,

México, 1981

MACEDO, Pablo

"El Código Civil de 1870",

Editorial U.N.A.M.

OTS CAPDEQUI, J.M.

"El Estado Español en las Indias",

Editorial C.H.A.M.,

México, 1986

PEREZ Y LOPEZ, Javier, Don

"Teatro de la Legislación Universal de España e Indias",

Tomo IV, Sin editorial,

Madrid, 1792.

ROJINA VILLEGAS, Rafael

"Compendio de Derecho Civil Mexicano", Contratos,

Editorial Porrúa, S. A. Tomo III, 4a. Edición,

México, 1986.

S. MACEDO, Miguel

"Datos para el estudio del Código Civil del D. F. y Territorios de Baja California",

U.N.A.M.,

México, 1884.

SANCHEZ MEDAL, Ramón

"De los Contratos Civiles",

Editorial Porrúa, S. A. 6a. Edición,

México, 1984.

SERRA ROJAS, Andrés
"Derecho Administrativo",
Editorial Porrúa, S. A., 14a. Edición,
México, 1988.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel
"Contratos Cíviles",
Editorial Porrúa, S. A., 6a. Edición,
México, 1985.

LEGISLACION

BAZARTE CERDAN, Willebaldo
"Leyes sobre arrendamiento para toda la República",
Ediciones Botas, Colección de Leyes Mexicanas,
México, 1956.

**CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALI-
FORNIA,**
Imprenta de Francisco DÍAZ DE LEON,
México, 1870.

**CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALI-
FORNIA ANUARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA,**
Imprenta de Francisco DÍAZ DE LEON, México, 1884.

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL,**
Editorial Porrúa, S. A., 7a. Edición,
México, 1986.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL,
Castillo RUIZ Editores, S. A. de C. V., 2a. Edición,
México, 1987.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
Editorial Porrúa, S. A., 12a. Edición,
México, 1986.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL,
Editorial Porrúa, S. A., 14a. Edición,
México, 1985.

R E V I S T A S

BRISEÑO SIERRA, Humberto
LA DEFENSA VERIDICA DEL CONSUMIDOR. REVISTA DE LA FACULTAD DE
DERECHO DE MEXICO,
Tomo 34, enero-junio 1984, publicación bimestral No.133 y 135.

CASANOVA DIAZ, Ramón
"CUARENTA MILLONES DE MEXICANOS SIN VIVIENDA DIGNA"
REvista IMPACTO No. 2003,
México, Julio 21, 1988.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES INMOBILIARIAS DE LA CIUDAD DE
MEXICO, A. C., CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE
MEXICO,
"La vivienda una necesidad básica de la sociedad",
México, 1982.

MADRIGAL HINOJOSA, Romero E.
"FACTORES DEMOGRAFICOS Y NECESIDADES DE CRECIMIENTO",
Secretaría de Programación y Desarrollo, Dirección de Información y Estadística,
Gobierno del Estado de Nuevo León,
México, 11 de abril 1988.

ORDOÑEZ, José Luis, ALVERDE, José María
CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MEXICO, "¿Podrá evi--
tarse la desaparición de vivienda para arrendamiento?". Central de Relaciones
Públicas, S. A. de C. V.
México, 1986.