

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE JURISPRUDENCIA

LA INTERVENCION ESTATAL
EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

T E S I S

que presenta para su examen profesional de

LICENCIADO EN DERECHO

el alumno

RICARDO ROSALDO FLORES

MEXICO, D. F.

1 9 5 5



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

A MIS PADRES;
con la veneración y agradecimiento
eternos.

A MIS HERMANOS,
con todo cariño.

A MI TÍO LUCIANO ROSALDO PALOMINO — Q. P. D.

A MIS TÍAS,
Jovita y Beatriz.

INDICE

	Págs.
PROEMIO	
CAPITULO I.—Derecho Público y Derecho Privado	11
CAPITULO II.—Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento. — Derecho Comparado	15
CAPITULO III.—El Contrato de Arrendamiento con el Derecho Mexicano.	33
CAPITULO IV.—Leyes de Emergencia en Materia de Arrendamiento	43
CONCLUSIONES.	59
BIBLIOGRAFIA	

PROEMIO

El Derecho como un producto social, siempre ha estado sujeto a las evoluciones y transformaciones propias de su medio. Es así que es una disciplina eminentemente mutable y sus instituciones por lo mismo, siguen el curso de su contingencia. (a posteriori dice Kant).

La idea del presente trabajo es mostrar en forma somera, sin ninguna pretención, una fase en el cambio que ha ido sufriendo una institución del Derecho Privado, el contrato de arrendamiento.

Someto a la consideración del Honorable Jurado este ensayo, que si nada nuevo aporta a la ciencia del Derecho, lleva en cambio la mejor voluntad de cumplir con las formalidades exigidas por nuestra Casa de Estudios.

CAPÍTULO I

DERECHO PÚBLICO Y DERECHO PRIVADO

Tratar de hacer un estudio acerca de la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado en este trabajo, es llevarnos a la elaboración de otra tesis; por lo tanto sólo concretaré los puntos de vista más interesantes.

La teoría del Interés en Juego.—El Derecho Romano elabora esta tesis para llegar a la distinción entre Derecho Público y Derecho Privado; de acuerdo con ella, la naturaleza pública o privada de una norma o un cuerpo de preceptos; depende de la calidad del interés que garanticen o protegen, tenemos entonces que serán normas de derecho público las que protejan o garanticen un interés de la colectividad; y de derecho privado las que se refieran a particulares intereses. Es público, lo que interesa al pueblo a la colectividad.

Esta doctrina ha sido superada y aún cuando nos proporciona elementos de distinción, no es lo suficientemente completa para aceptarla como la mejor.

Teoría de la Naturaleza de la Relación.—Sostiene esta teoría que es en la naturaleza de la relación que una norma establece o contiene, para encontrar la distinción entre el derecho público y el derecho privado.

Las leyes pueden establecer relaciones de coordinación y de supra o subordinación.

Será relación de coordinación, cuando en un vínculo jurídico existe una igualdad; que están los sujetos colocados en el mismo plano.

Es relación jurídica de supra o subordinación, como su

nombre lo indica, cuando hay una diferencia de órden (jerarquía); cuando no existe un mismo plano de igualdad.

Por consecuencia, será la primera hipótesis una norma o conjunto de normas de derecho privado y la segunda un ordenamiento de derecho público.

Esas relaciones de coordinación que forman las normas en su aplicación el derecho privado, han ido sufriendo día con día una interferencia por parte del Estado ya desapareciendo en casos, ya restringiendo en otros la autonomía de la voluntad en la celebración de actos jurídicos.

Es en el Derecho Civil donde palpamos claramente un desmembramiento que trae como consecuencia la formación de disciplinas autónomas con un carácter eminentemente público. Además, dentro de esa misma disciplina (derecho civil) se afectan instituciones consagradas por la tradición histórico-jurídica como relaciones de Coordinación, tomando como base el justo medio entre los intereses individuales y colectivos.

Como paralelo al desenvolvimiento de los pueblos, encontramos el desarrollo y transformación del Derecho. El Estado no se concreta a una vigilancia, sino que en forma dinámica interviene, reduciendo la esfera de actividad del interés individual en beneficio del interés colectivo. Estas limitaciones al ejercicio de la voluntad no han llegado al extremo, pero baste apuntar que es la tendencia.

Cabe aclarar que las ideas antes expuestas han caído un tanto en desuso y podemos considerar que en la actualidad esta en crisis la controversia que ha suscitado esa distinción entre Derecho Público y Derecho Privado.

La idea de citarlas es con el fin de proporcionarnos un órden metódico para introducirnos en el estudio de nuestro trabajo.

Siempre hemos observado que las conflagraciones, mundiales o internas, traen como consecuencia descubrimientos y transformaciones en todos los ordenes: filosófico, científico artístico, etc. No deja de escaparse en nuestro caso el Derecho que, sobre todo, para el interés de nuestro estudio, apun-

taremos que en el siglo presente y ya en especial dentro del Derecho Civil, ha sufrido impactos en sus instituciones.

El contrato de arrendamiento, tema que nos ocupará en el presente estudio, se ha visto modificado fundamentalmente por una serie de disposiciones que contienen una protección del interés colectivo, situación que aún cuando aparece con carácter transitorio como toda restricción, ya ha sido consagrada en forma definitiva en algunos países.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. DERECHO COMPARADO DERECHO ROMANO

El arrendamiento romano era un contrato llamado "locatio conductio" por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa (locatio conductio rei) o la prestación de servicios (locatio conductio operarum) o de una determinada obra (locatio conductio operis), a cambio de una contraprestación la cual se llamaba "merces o pensio" que debía ser cierta y determinada y consistir por lo general en dinero.

La parte que se obligaba a proporcionar la cosa o el trabajo se llamaba "locator", hacía una "locatio" y tenía contra la otra la acción "locati o ex locato".

La parte que se obligaba a pagar el precio o "merces" tomaba el nombre de "conductor"; hacía una "conductio" y podía ejercitar contra el locator la acción "conducti o ex conducto".

El contrato de "locatio conductio" tenía el carácter de consensual y bilateral.

De acuerdo con lo anterior, resulta que en el Derecho Romano existieron tres clases de arrendamiento.

Arrendamiento de cosas.—(*Locatio Conductio Rei*).—Se perfeccionaba este contrato con el sólo consentimiento de las partes, independientemente de la forma en que se manifestaba. Era pues un contrato consensual. La escritura y las arras que en algunos casos se exhibían sólo eran medios de prueba de la celebración del acto.

La cosa objeto del arrendamiento y el precio, eran los dos elementos esenciales sobre los cuales las partes debían ponerse de acuerdo. Cualquier cosa, un mueble o un inmueble, etc., posible de estar en el patrimonio de los particulares podía ser objeto del arrendamiento. Las cosas que se consumían por el uso estaban excluidas del arrendamiento; natural desde luego ya que una de las obligaciones del arrendatario era devolver la cosa dada en arrendamiento al terminarse este último y por lo mismo si la cosa era consumible por el primer uso, surgiría una imposibilidad física de cumplimiento. El precio del alquiler, obligación del arrendatario, debía contener las mismas características que el precio de la venta, esto es, debía ser cierto y consistir en dinero. Cuando se pactaba una remuneración distinta no estábamos precisamente frente a un contrato de arrendamiento; sin embargo, en el caso de arrendamiento de un fundo cultivable, el precio podía pactarse en especie.

El contrato de arrendamiento era bilateral ya que producía obligaciones recíprocas para los contratantes. En el arrendamiento de cosas las obligaciones del arrendador eran principalmente, otorgar el uso y disfrute de la cosa. Por consiguiente el arrendatario tenía el derecho de aprovecharse del uso de la cosa y de los frutos. El arrendador debía entregar la cosa y garantizar al arrendatario contra la evicción; también debía indemnizarse al arrendatario en caso de venta de la cosa arrendada y si el arrendador pedía la terminación del arrendamiento, el arrendatario le exigía daños y perjuicios. Por los defectos ocultos de la cosa que dificultaran o disminuyeran su utilidad, el arrendador estaba igualmente obligado a garantizar al arrendatario; era así mismo responsable de dolo y de cualquier falta, no así de los casos fortuitos.

Entre las obligaciones principales del arrendatario estaba desde luego pagar el precio convenido periódicamente exigido, en el plazo establecido, y muy comunmente a la terminación de cada año.

Otra de las obligaciones del arrendatario era la de res-

tituir al terminar el arrendamiento la cosa arrendada; tenía responsabilidad de cualquier deterioro por dolo o culpa, pues debía usar la cosa como un diligente padre de familia. En un principio estaba obligado a pagar el precio total del arrendamiento cuando abandonaba el predio arrendado antes del término fijado; posteriormente sólo estaba obligado a pagar hasta el límite del importe de los daños y perjuicios causados por el abandono.

Por cuanto a los riesgos, el arrendador era quien soportaba la pérdida de la cosa arrendada total o parcialmente cuando sobrevenia el caso fortuito o la fuerza mayor.

El arrendamiento debía contener una duración limitada, pues de lo contrario se estaría a una venta o enajenación; ésta era una de sus principales características y con ellas se agotaba la fuente de las obligaciones.

La terminación del contrato de arrendamiento era generalmente con la expiración del término pactado. Ordinariamente el arrendamiento de un predio rústico era de 5 años; si al cabo del término fijado el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador se formaba un nuevo contrato de arrendamiento por el acuerdo tácito de las partes.

La pérdida de la cosa arrendada es otra causa de terminación del contrato de arrendamiento. Esta consecuencia es natural, dado que si desaparece el objeto del contrato lógicamente seguirá éste el mismo camino. El mutuo consentimiento es otra forma de la terminación del arrendamiento, característica de toda convención. El arrendador podía pedir la terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario en el pago del precio estipulado, durante dos años; en casos de necesidad del arrendador de habitar personalmente una finca dada en arrendamiento podía solicitar también la terminación del contrato.

Arrendamiento de Servicios (Locatio Conductio Operarum). Este era otro tipo de arrendamiento que se diferenciaba del anterior porque el arrendador en lugar de procurar al arren-

datario el disfrute de una cosa por un precio, le presta servicios determinados. No todos los servicios podían ser objeto de arrendamiento, pues se excluían los que no podían fácilmente valuarse en dinero, perteneciendo a éstos los servicios liberales, como médicos, abogados, etc. La remuneración que recibían éstas personas se llamaba honorarios.

A quien se prestaba el servicio (arrendatario o conductor), podía mediante la *actio conducti* exigir de quién lo prestaba (arrendador o locator) la ejecución cuidadosa y conforme a sus instrucciones del trabajo encomendado. La persona que realizaba el servicio podía exigir con la *actio locati* el pago de un precio por el conductor o arrendatario.

Arrendamiento de una obra determinada (Locatio conductio Operis). Existía esta clase de arrendamiento cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte la entrega de una cosa sobre la que tenía que realizar su trabajo; por ejemplo, una persona encargaba a otra la construcción de una casa, la elaboración de una joya, etc. Se consideraba a la operación que debía realizarse como el objeto del arrendamiento; llamaban locator o arrendador al que entregaba la cosa y conductor o arrendatario al que debía ejecutar el trabajo.

Las características o peculiaridades que contiene el contrato de arrendamiento en el Derecho Romano, son de carácter netamente privado y la intervención del Estado no se presenta por no existir situaciones que lo ameriten para restringir o bien dirigir la celebración de este contrato.

DERECHO FRANCES

Siguiendo la tradición romana encontramos dentro del Derecho Frances el contrato de arrendamiento con una gran amplitud, aceptando como aquél las tres formas, el arrendamiento de cosas el de servicios y el de obras y agregando además el transporte de cosas.

Por cuanto al arrendamiento de cosas se subdivide a su vez en cuatro especies:

a).—El arrendamiento de casas o parte de éstas, llamado comunmente arrendamiento urbano o arriendo en el alquiler; se le da el nombre de inquilino al arrendatario y el precio que otorga éste se llama alquiler.

b).—Arrendamiento rústico que se refiere a las tierras de explotación agrícola y en el que el arrendatario se le da el nombre de colono pagando un precio llamado renta. Dentro de esta especie podemos apreciar una subdivisión: arriendo rústico ordinario, cuando el precio se satisface en dinero y aparcería cuando el precio se cubre en especie, esto es, en frutos designándose al arrendatario con el nombre de aparcerero.

c).—El arrendamiento de muebles, que no tienen en especial ninguna designación, pero que queda incluido dentro de la denominación de arriendo en alquiler.

d).—El arrendamiento de ganados en el que una de las partes se obliga a la custodia y alimentación de acuerdo con las condiciones que expresamente se pacten.

El arrendamiento de obras lo define el Código Civil Francés, como un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer algo con destino a la otra, a cambio de un precio entre ellas convenido.

El objeto del arrendamiento en este caso, es el servicio o trabajo determinado que se va a prestar y no una disposición de alguna cosa.

Dentro de esta clase de arrendamiento de obras y servicios podemos hacer la siguiente enumeración:

1.—El arrendamiento de trabajadores u operarios por el que se obliga al servicio de otra persona y el cual se califica como arrendamiento de domésticos y obreros.

2.—El arrendamiento de conductores de vehículos encargados del transporte de personas o de mercancías.

3.—El arrendamiento de obras determinadas, previo presupuesto.

Algún comentario que se haga acerca de la forma en que el Derecho Francés considera también como arrendamiento

la prestación de servicios solo tiene importancia desde el punto de vista de la Técnica Jurídica, ya que en la actualidad con una idea universal este tipo de actos jurídicos está perfectamente regulado por disposiciones especiales, y por lo mismo, separadas de los códigos civiles.

Analizemos en forma somera el contrato de arrendamiento de cosas, atento a lo que dispone el artículo 1709 del Código Civil Frances y que a la letra dice: "Que es el contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra, de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que ésta se obliga a pagar a aquella".

De la anterior definición podemos clasificar el arrendamiento como un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo.

Como elementos de este contrato las personas que lo celebran, el arrendador y el arrendatario; el objeto es el hacer disfrutar de una cosa y el precio que se da por esto último.

De acuerdo con los comentarios que hace Josserand acerca de las formalidades del arrendamiento, encontramos que en el Derecho Francés este contrato es consensual pues se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.

El arrendamiento debe contener además el término de su duración.

La determinación de esa duración siempre había dependido exclusivamente de la voluntad de los contratantes; sin embargo, medidas de orden público vinieron a modificar, si no la naturaleza propia de este contrato, si una interferencia por parte del Estado en la manifestación de la voluntad de los particulares, por circunstancias bélicas del período 1914-1918 y aún cuando estas medidas legislativas tenían un carácter transitorio, han continuado en vigor siendo solamente modificadas.

Planiol y Ripert citan en su obra "Derecho Civil" que: "en virtud de las circunstancias de la guerra y, después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar en cuanto a los arrenda-

mientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas cuya mayor parte tendrán sin duda, solamente un carácter transitorio. Esas medidas restringen sensiblemente la libertad de los contratantes desde el punto de vista de la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos”.

Dentro de esas medidas apuntadas, observamos decretos llamados “De Moratoria” cuyo objeto principal era el de otorgar términos a los arrendatarios para el pago. Citamos también la Ley de 9 de marzo de 1918, por la que se exonera del pago de alquileres a determinadas personas. La Ley de 9 de abril de 1918, estableció la prórroga de los contratos de arrendamiento para los combatientes y sus familiares. Se establece además, una tasa sobre el precio de los alquileres con un precio límite, considerada sobre la base del valor locativo en 1914, aumentando con una alza fija (porcentaje) y con una alza proporcional al aumento de los impuestos y de los cargos. Así aparecen distintas leyes a partir de 1926; la Ley de 29 de junio de 1929, la de 1o. de julio de 1931, las leyes de 16 de julio y 8 de agosto de 1935, etc.

Toda esta legislación que podemos considerar fué expedida por un estado de emergencia, ha tomado una duración indefinida vulnerándose una vez más, el libre concurso de las partes.

Se ha criticado que estas leyes han traído como consecuencia desventajas, pues el propietario se ve imposibilitado o cuando menos, sin mayor interés, a nuevas construcciones ya que la utilidad de la inversión de capital no tiene mayor aliciente por el bajo producto que representa.

Por lo anteriormente expuesto podemos concluir que el contrato de arrendamiento en Francia sufrió un impacto por parte del Estado, tomando en cuenta causas de interés colectivo restringiendo a los particulares el ejercicio de la voluntad autónoma.

DERECHO ESPAÑOL

También como el Derecho Romano, España conoció el Contrato de arrendamiento con la misma amplitud de aquél, y al efecto podemos citar las disposiciones que sobre él contenían las Leyes de partida. La Ley Primera del Título VIII, Partida V decía: "Aloguero es propiamente, cuando un Ome loga á otro Obras que ha de hacer con su persona ó con su bestia, ó otorgar poder de usar de su cosa, ó de servirse de ella, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa rescibiese que non fuesen dineros contados, non seria loguero, mas seria contrato innominato". La Ley Tercera del Título VIII, Partida V decía: "Obras que ome faga con sus manos, ó bestias, ó navios para traer mercaderias, ó para aprobecharse del uso de ellas, é todas las otras cosas que ome suele alogar, pueden ser alogadas ó arrendadas".

Contienen las Leyes de partida toda la reglamentación de este contrato. La capacidad para su celebración; obligación para el arrendador de entregar la cosa y asegurar su uso al arrendatario; obligación del arrendatario de cuidar la cosa; naturaleza y condiciones del precio; naturaleza de los riesgos y término de su duración.

Este contrato, dentro de sus variaciones que observamos de las definiciones antes transcritas, podemos considerar que las más importantes son las de arrendamiento de cosas y arrendamiento de servicios.

Categorícamente estableceremos que el arrendamiento siempre había observado los principios tradicionales para su celebración y en el que las partes estipulan las condiciones y pactos que les parecían convenientes, los cuales eran cumplidos a la letra.

El término de su duración fenecía según el plazo con-signado; mas si no se fijaba tiempo o cumplido el plazo fijado, continuaba de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el arrendador no podía dar por terminado el contrato si no daba aviso al arrendatario con la an-

ticipación que establecía la costumbre, o bien con la de cuarenta días.

Eran objeto de arrendamiento no sólo las cosas que estuvieran en el comercio sino además, los servicios materiales, las obras, el trabajo o industria de la persona.

El precio debía ser cierto y en dinero; sin embargo, podía pagarse en frutos cuando antes se fijaba la cantidad que correspondía por aquél.

El Código Civil Español recoge esta institución con sus mismas características apuntadas en las Leyes de Partida, agregando una forma más como es el transporte de cosas. El artículo 1542 establece que: "El arrendamiento puede ser de cosas de obras o de servicios". En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. El artículo 1544 señala que: "El arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto".

Los contratos de arrendamiento de obras y servicios los regula pues el Código Civil Español como una variedad de arrendamiento y según Valverde y Valverde se justifica su existencia por la necesidad que tienen algunos hombres de servirse de otros dada la limitación humana y la especialización. Sin embargo, el citado autor español critica su propio Código, pues manifiesta que tanto el arrendamiento de obras como el de servicios no son más que variedades del contrato de trabajo, mas es un hecho que en el Código Civil Español las cosas, los servicios y las obras pueden ser materia de arrendamiento.

Las consecuencias económicas posteriores a los estados de guerra y, en especial, al movimiento de 1914-1918, así como la influencia de otras legislaciones contribuyeron a que el Estado Español interviniera en la celebración y dirección de este contrato, estableciendo mediante el Decreto de 21 de junio de 1920, una serie de medidas que vienen a normar su contenido.

El mencionado decreto a la letra dice:

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

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

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

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

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

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

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

A).—Cuando el propietario se proponga habitar la vivienda por sí mismo o que la habiten sus ascendientes o descendientes, o establecer en ella su propia industria. Si la destinase a otros usos será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al inquilino, previa reclamación del mismo, estimándose en el precio del alquiler de un semestre, con arre-

glo al que venía satisfaciendo; y si el edificio o local estuviese destinado a establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario que lo llevase en alquiler más de tres años consecutivos tendrá derecho en todo caso a ser indemnizado con una cantidad igual al importe de dicho semestre.

B).—Por destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren las condiciones del edificio, o producir daños en el local de costosa reparación, sin perjuicio de otras responsabilidades.

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

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

Artículo 4o.—Los contratos de inquilinato en las capitales de provincia y poblaciones de más de 20,000 almas. cuyo alquiler no hubiese sido aumentado desde el 31 de diciembre de 1914, o cuyo aumento se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados a instancia del propietario, según las normas que se establecen en la siguiente escala: los arriendos que no excediesen en 31 de diciembre de 1914 de 1,500 pesetas anuales, sólo podrá elevarse dicho precio en un 10 por 100. Desde 1,500 a 3,000, sólo podrá elevarse en un 15 por 100. Desde 3,001 en adelante, en un 20 por 100. Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas en atención a algunas de las circunstancias siguientes:

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

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

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

Artículo 5o.—Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones antes citadas que se

considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo en el caso de que dicho aumento exceda de los tipos señalados en el artículo anterior, en relación con los que regían en 31 de diciembre de 1914, aún siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente en los términos que se establecen en este Decreto.

Artículo 6o.—En cuanto a los inmuebles alquilados por primera vez en las citadas poblaciones después de 31 de diciembre de 1914 hasta la fecha de este Decreto, los inquilinos que los habiten y que se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la reducción de su importe atendidas las circunstancias, condiciones de los locales, precios que regían en 1914 en los edificios análogos del distrito en relación con los aumentos autorizados en el artículo 4o. y demás consideraciones que juzguen procedentes. Análogos preceptos podrán aplicarse para los aumentos que soliciten los propietarios de dichos inmuebles.

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

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

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

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

Artículo 11.—Entenderá privativamente en los juicios de desahucio que se promuevan por los motivos y en las po-

blaciones expresadas en los anteriores artículos, salvo el determinado en el artículo 2o., y en todas las cuestiones que se originen con motivo de este Decreto, el Juez Municipal de cada distrito constituido en Tribunal, con la asistencia de dos Vocales, que han de ser propietarios y otros dos que habrán de reunir alguna de las siguientes condiciones: tener algún título académico o profesional; pagar cualquier cuota de contribución territorial o industrial; ser vecino de la población con casa abierta con más de cuatro años de residencia. Actuará como Secretario el del Juzgado Municipal. Toda reclamación de arrendadores o arrendatarios para los fines de este Decreto será hecha ante el Juez Municipal del distrito, el cual mandará citar con 24 horas de anticipación al demandante y demandado a actos de conciliación antes de proceder a la reunión del Tribunal, a fin de procurar la avenencia de los interesados. Al acto podrán concurrir éstos con un hombre bueno cada uno. Si no se lograra avenencia, el Juez Municipal requerirá al arrendador interesado para que designe por escrito los dos Vocales propietarios que han de constituir el Tribunal, y al inquilino para que en la misma forma designe los otros dos Vocales, que han de tener algunas de las condiciones antes indicadas. Cuando se hallen constituidas en forma de Asociaciones de propietarios y de inquilinos, se requerirá de ellas la representación que respectivamente se atribuye a unos y a otros. Estos Tribunales se constituirán dentro del segundo día a partir de la fecha de la conciliación intentada sin efecto y resolverán, oyendo a los interesados en juicio verbal, cuantas cuestiones se les someta referentes al arriendo, teniendo en cuenta las pruebas que se aportaron y las que el Tribunal acuerde de oficio, libremente. Al practicar la de reconocimiento judicial, si se acordare el Tribunal cuidará de consignar en acta, además de lo concerniente a las cuestiones deducidas, el estado de la vivienda o local en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comunicará a la Autoridad competente para los efectos que procedan. Las vistas que se celebren an-

te los expresado Tribunales serán públicas, salvo que, a petición de alguna de las partes, acuerde lo contrario el Presidente.

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

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

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

Dado en Palacio a veintiuno de Junio de mil novecientos veinte.”

Posteriormente han surgido nuevos decretos que se han venido substituyendo, pero que su contenido es el mismo al arriba transcrito.

Es pues también, que el Estado español atento a las circunstancias de la vida moderna, con relación al problema de la vivienda, se ha visto en la necesidad de intervenir en la celebración de los contratos de arrendamiento, tomando una

inclinación de protección del arrendatario evitando los abusos por parte del propietario y con el propósito de mitigar los rigores de una libertad absoluta de contratación.

DERECHO ALEMÁN

El contrato de arrendamiento en el Derecho Alemán, como en todos los Códigos extranjeros, ha sido considerado atendiendo a su función típica que consiste en proporcionar el uso o goce de una cosa mediante un precio cierto.

Define el Código Alemán al contrato de arrendamiento como aquel en que el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo y el arrendatario a una contra prestación de cualquier clase.

El arrendamiento en Alemania siguió un ritmo parecido al de Francia y otros países; es decir, un contrato que se celebraba sin ninguna intervención de alguna legislación especial, concretándose a los lineamientos establecidos en el Código Civil: Acuerdo de voluntades en objeto, precio y duración y obligaciones y derechos recíprocos emanados del acto.

Pero surgen como en Francia, España, situaciones especiales, propias de la guerra y de la escasez de la vivienda, que el Estado por una necesidad de orden público se ve precisado a intervenir, apareciendo una legislación de emergencia en materia de arrendamientos que se impone a la voluntad de las partes.

La Ley de 24 de marzo de 1922, que establecía la cuantía de las rentas. La Ley de 1º de Junio de 1923, que regulaba los contratos de arrendamiento, mediante la intervención municipal, para proteger a los arrendatarios. La Ley de Julio de 1925, que creó la Oficina de Arrendamientos encargada de vigilar los alquileres llamados de Paz.

Observamos una vez más la interferencia estatal en este contrato, en el que la voluntad de las partes es restringida por circunstancias que impone el interés público.

DERECHO ITALIANO

Con el antecedente propio del Derecho Romano, el Código Civil Italiano contiene la clasificación tripartita en materia de arrendamiento: cosas, servicios y obras.

El arrendamiento de cosas constituye pues, uno de los varios tipos de la institución jurídica romana de la "locatio conductio". Asimismo, son objeto de arrendarse los servicios y las obras.

Cabe apuntar nuevamente, que esta reunión de tipos en una misma forma contractual es, sin embargo, sumamente impropia y se funda tan sólo en razones históricas. Así es, pues la palabra *locare* no tenía antiguamente un significado técnico, sino que se refería a la acción material de poner alguna cosa a disposición de una persona.

El Código Civil Italiano establece en su artículo 1569, que: "El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual, una de las partes, se obliga a hacer gozar a la otra, de una cosa por un determinado tiempo y mediante un determinado precio, que la última se obliga a pagar".

De la anterior cita, se desprende claramente los elementos del contrato: las personas que lo celebran, arrendador y arrendatario; objeto, que consiste en el goce de alguna cosa: precio cierto y término de su duración.

Al igual que en las legislaciones citadas en páginas anteriores, el Derecho Italiano siempre consideró al arrendamiento como otras tantas de las instituciones en donde la voluntad de las partes era la suprema ley de los contratos. Su observancia y cumplimiento se ajustaban a lo expresamente pactado.

Pero surge esa necesidad de orden público típica, y el Estado Italiano al igual que en Francia, España, Alemania, etc., interviene dictando una serie de medidas legislativas, que regulan la voluntad de las partes en la celebración de este contrato.

Aparecen en los Decretos de 3 de junio de 1915, 22 de

agosto de 1915, 19 de diciembre de 1915, 26 de diciembre de 1916 y 4 de febrero de 1917, disposiciones que prorrogan de pleno derecho los contratos de arrendamiento, autorizando por otro lado a reducir a la mitad de los alquileres y aplazar el pago de la otra mitad a los militares o sus familiares.

Con posterioridad a las fechas señaladas, se ha continuado legislando sobre el particular, siempre con la tendencia de proteger un interés general.

Es pues también que razones de orden de interés público, hicieron ver al Estado Italiano la necesidad de vulnerar la manifestación autónoma de voluntad en la celebración de los contratos de arrendamiento.

Con los apartados hasta aquí insertos, considero estar en posibilidad de analizar nuestra legislación en esta materia, por lo que en capítulos siguientes nos concretaremos a ello.

CAPÍTULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO

El Derecho Español, así como disposiciones especiales como las Leyes de Indias, Cédulas y Reales Ordenes fué la legislación que rigió al régimen de la Colonia. Realizada la independencia hubo confusiones múltiples en la aplicación de leyes, por no existir un principio unitario de legislación.

Es hasta el año de 1870, que aparece el primer cuerpo de leyes civiles, y cosa curiosa sucede con la reglamentación del contrato de arrendamiento, ya que a pesar de la natural influencia del Derecho Español no se acepta en este capítulo la tradición de aquél venida a su vez del Derecho Romano.

Efectivamente, el legislador de 1870, en su exposición de motivos y al referirse a los contratos de obras y prestación de servicios manifiesta que: "este contrato que forma el capítulo tercero del título de arrendamiento en el Código Francés, se llama comúnmente alquiler o locación de obras. Pero como sea cual fuere la esfera social en que el hombre se halle colocado, no puede ser comparado con los seres irracionales y menos aún con las cosas inanimadas, parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales. Más semejanza tiene con el mandato porque en ambos contratos el mandante encarga a otro la ejecución de ciertos actos que no puede o no quiere ejecutar por sí mismo, porque en ambos contrae el mandatario proporcionalmente obligaciones personales y porque en ambos se busca la antitud. Esta será más intelectual en uno y

más material en otro, pero en ambos supone una cualidad moral, porque nadie puede prestar un servicio, sea el que fuere sin emplear su libre voluntad y poner en ejercicio alguna de las facultades peculiares del hombre”.

El criterio antes citado fué la pauta que más adelante siguió el legislador de 1884, e inclusive el de nuestro vigente Código Civil.

El artículo 3068, del Código Civil de 1870, concordante con el 2936 del de 1884, a la letra dice: “se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso, el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe”.

Es interesante esta inovación ya que demuestra un adelanto bastante con respecto a otras legislaciones y manifiesta una pureza de Técnica Jurídica.

Contiene el capítulo segundo del Código de 1870, las obligaciones y derechos de los contratantes.

Tenía obligación el arrendador de entregar la cosa materia del arrendamiento, en estado de servir para el uso convenido o para aquél que por su naturaleza estuviera destinada, así como todas sus pertenencias; a hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa para el objeto que fué arrendada; a no estorbar el uso o goce del bien, salvo reparaciones inmediatas de urgencia; a garantizar el uso y goce pacífico hasta la terminación del contrato y en general a las normales consecuencias del arrendamiento. Debía responder de los daños y perjuicios causados por los vicios o defectos ocultos de la cosa; tenía obligación también, de responder de la evicción, por la cual el arrendatario es despojado del derecho que tiene sobre el arrendamiento de la cosa.

A su vez, el arrendatario tenía como obligaciones principales a hacer uso de la cosa arrendada de acuerdo con lo pactado, o bien, según la naturaleza propia de la misma; a pagar el precio en los términos convenidos o en su caso a ajus-

tarse a las costumbres del lugar. Sobre esto último se disponía que las prestaciones en dinero se harían en especie de moneda convenida y, no siendo posible, al equivalente que correspondiera al valor de la moneda debida. Como consecuencia natural del contrato estaba obligado el arrendatario a la restitución de la cosa a la terminación del contrato. Por cuanto a la pérdida total o parcial de la cosa, se consideraba responsable en caso de incendio el arrendatario ya que siendo éste el inmediatamente perjudicado, debe extremar la vigilancia por ser quien la usa; sin embargo, establece lo anterior como una presunción *juris tantum*.

En tratándose de subarriendo, era igualmente responsable el subarrendatario y cuando había el consentimiento expreso del arrendador para el subarriendo especial, se consideraba un nuevo contrato de arrendamiento.

Las causas de terminación del arrendamiento eran: el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, haberse satisfecho el fin para el que la cosa fué arrendada, por nulidad, por rescisión y por convenio expreso. Se señalaba también como causa de terminación la falta de pago de más de una pensión.

El arrendatario quedaba obligado a pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que la cosa no se arrendaba, cuando era culpable de la rescisión, además de los daños y perjuicios causados al propietario.

Contenía el Código de 1870 una disposición respecto a la rescisión por parte del arrendador en el sentido de que ésta no procedía, aunque alegara la necesidad de la cosa para su propio uso; sin embargo, podía pactarse lo contrario.

Considero que este precepto es una clara manifestación de la legislación de la época, respecto a la voluntad de los contratantes para obligarse.

En caso de venta, o por muerte del arrendador o arrendatario, salvo pacto en contrario el contrato no podía darse por terminado. Si la transmisión del bien se llevare a cabo por causas de utilidad pública, el contrato se terminaba me-

dian­te in­dem­ni­za­ción a las partes con­tra­tan­tes, ob­ser­van­do al res­pec­to el pro­ce­di­mien­to es­pe­cial se­ña­la­do por la ley con­sti­tu­cional.

Aún cuando se manifiesta en el Código de 1870, que la cesión de uso o goce debía ser temporal, no se fijó un plazo límite para la duración del arrendamiento; sin embargo, en el capítulo sexto de título veinte del libro tercero, se establece que los arrendamientos por tiempo indeterminado tienen una duración obligatoria de tres años para el arrendador.

El Código Civil de 1884, en general sigue los principios apuntados por su antecesor de 1870, variando en aspectos que no entrañan una desfiguración de la institución del arrendamiento. Encontramos por ejemplo la supresión de la obligación para el arrendador de la duración de tres años para el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado; la formalidad de ser por escrito según el monto anual, etc.

CODIGO CIVIL DE 1928.

El legislador del vigente Código Civil, con un amplio sentido de función social que deben cumplir los ordenamientos que normen la conducta de los hombres, ha elaborado a este cuerpo de leyes tomando en cuenta, además, los principios tradicionales y las modificaciones propias de la época. Así lo notamos en algunos párrafos de la Exposición de Motivos que la Comisión Redactora presentó en la parte relativa a los Libros Segundo y Cuarto.

En los informes del Libro Segundo, se dice: "al tratar de la propiedad, se separó la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado

a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad y a que no se usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales.

El criterio que en esta materia siguió la Comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social”.

Agrega en el Libro Cuarto que: “el contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hacen la situación del arrendatario”:

Analizemos la regulación que hace este Código del contrato de arrendamiento.

Lo define diciendo que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente: una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De la anterior definición podemos establecer, y al efecto así lo confirma el artículo 2400, que son objeto de arrendamiento todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario exceptuándose los bienes consumibles por el primer uso, los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales.

El arrendamiento está sujeto a la formalidad de la escritura cuando la renta pase de \$100.00 anuales, y si el predio fuere rústico, y la renta pasare de \$ 5,000.00 anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Por cuanto a la capacidad para dar en arrendamiento un bien, el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del propietario, ya por disposición de la ley.

La segunda parte del artículo 2398, establece que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas

destinadas a habitación, de 15 para las destinadas al comercio y de 20 para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Se consigna que el arrendamiento no se dará por terminado con la muerte del arrendador o del arrendatario, salvo convenio en contrario; igualmente en caso de transmisión por venta, subsistirá el arrendamiento. Si la transmisión se hiciera por causas de utilidad pública, el contrato se da por terminado; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a lo que establezca la ley respectiva.

Dentro de las obligaciones del arrendador, se señalan: el conceder el uso o goce temporal de una cosa; a entregar al arrendatario el bien arrendado, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviera destinada. Como ya vimos anteriormente los Códigos de 1870 y 1884, no fijaron un plazo límite para la duración del arrendamiento, lo cual se vino a hacer en nuestro Código actual en la segunda parte del artículo 2398. Otra obligación del arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar ni a embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos. Según lo dispuesto por el artículo 2399, la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. De lo anterior podemos considerar que la renta no siempre ha de consistir en dinero, pero al señalarse de otra cosa equivalente, quiere decirse que pueda apreciarse en dinero, que sea cierta y determinada. Debe

el arrendatario responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Es claro que si el arrendatario, al terminarse el contrato debe de devolver el bien objeto del arrendamiento en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal que se pactó o por la naturaleza misma de la cosa, tendrá obligación de responder de los perjuicios que sufra fuera de lo anterior y del caso fortuito o fuerza mayor. Está obligado igualmente a responder del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. Se prevén varias hipótesis según sea arrendatario único, varios arrendatarios, o que el origen del incendio pueda precisarse o nó. En general casi todas las disposiciones que consignan obligaciones para el arrendatario constituyen medidas para el cuidado de la cosa.

Contiene el Código Civil de 1928 disposiciones especiales referentes a los arrendamientos de fincas urbanas, de fincas rústicas, de bienes muebles y del subarriendo.

En el arrendamiento de fincas urbanas se establece una responsabilidad de daños y perjuicios a cargo del arrendador, cuando no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarios para que una localidad sea habitable e higiénica. Como veremos en su oportunidad, el Decreto de 30 de diciembre de 1948, que prorroga los contratos de arrendamiento, contiene una disposición opuesta a la antes citada, pues es causa de rescisión del contrato de arrendamiento cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias. Lo que el Código establece como obligación del arrendador, para el Decreto ya no lo es, y si este último se dictó con un espíritu de protección para el arrendatario, no nos explicamos esa incongruencia.

No tiene mayor importancia para nuestro estudio tratar el arrendamiento de fincas rústicas y de bienes muebles, bas-

te señalar que las obligaciones y derechos de las partes se asimilan a los principios generales anteriormente citados.

Por otro lado, es interesante la disposición que se refiere a la celebración del contrato de arrendamiento por tiempo no determinado, pues concluirá en ese caso a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo aviso a la otra parte de dos meses si el predio es urbano y con un año si es rústico.

La terminación del contrato de arrendamiento puede ser, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

De las causas de terminación del contrato de arrendamiento antes señaladas, el Código de 1884 como ya lo vimos solo consignaba cuatro causas: el hecho de haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada; por convenio expreso; por nulidad y por rescisión.

Cabe agregar que nuestro Código vigente establece una prórroga obligatoria del contrato en el artículo 2485, cuando vencido un contrato de arrendamiento el inquilino tiene derecho, siempre que esté al corriente del pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento, con la salvedad de que los propietarios quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Sobre esta prórroga se ha presentado la interpretación que debe dársele a la disposición que la consigna, ya que tal parece que de la lectura del artículo 2485, se desprende que sólo es aplicable en los casos de contratos determinados; sin

embargo, los Tribunales han considerado que ese precepto debe interpretarse en el sentido de aplicarse tanto a los contratos de término fijo como a los de término voluntario y que para el caso de estos últimos, que según el artículo 2478 se dará por terminado un contrato cuando se ha dado aviso indubitable a la otra parte, con anticipación de sesenta días o un año, ya sea urbano o rústico, al vencerse por el transcurso del aviso dicho contrato tiene lugar la prórroga de referencia.

Del somero análisis que hemos hecho del Código Civil de 1928, podemos establecer acordes con las ideas expuestas en la Exposición de Motivos, que el legislador ha tratado de anteponer a los principios clásicos del Derecho Privado el interés colectivo.

CAPÍTULO IV

LEYES DE EMERGENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Hemos observado en capítulos precedentes el desarrollo del contrato de arrendamiento, desde el Derecho Romano a nuestro Derecho patrio, habiendo apuntado una breve comparación con otras legislaciones; hemos visto como la celebración y efectos de este contrato, ha ido sufriendo una modificación impuesta por el Estado.

El motivo que se ha tenido en varias partes del mundo para dictar una legislación especial en materia de arrendamiento, ha sido la escasez de vivienda provocada ya por conflictos bélicos, ya por aumento de población y concentración excesiva de ésta en las ciudades.

Este mismo fenómeno ha aparecido en México, ciudad que en los últimos veinticinco años ha crecido en forma tal que ha duplicado su población, originando un grave problema en los arrendamientos.

Lo anterior ha dado lugar a que los propietarios sabiendo el problema, traten de aprovechar la circunstancia y aumenten desproporcionalmente los precios de la renta en perjuicio de la gente que demanda una finca. El Estado para detener las exigencias de los propietarios y proteger al inquilino, ha dictado una serie de medidas de tipo especial que aún cuando no ha resuelto francamente el problema lo ha atenuado bastante.

El primer Ordenamiento que contiene disposiciones sobre el particular, fué promulgado el diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, y publicado en el Diario Oficial de

la Federación el 24 del mismo mes y año. Sirve como antecedente a este Decreto la Suspensión de Garantías consignada en el Decreto de primero de junio de mil novecientos cuarenta y dos, con motivo de la declaración de guerra hecha a Alemania, Japón e Italia, y de la Ley Reglamentaria del artículo primero de la de Prevenciones Generales.

De acuerdo con las anteriores circunstancias originadas por el estado de emergencia en que se encontraba el País por causa de la guerra, el Ejecutivo en uso de las facultades extraordinarias con que estaba investido para legislar en los distintos Ramos de la Administración Pública, consideró que era una obligación del Gobierno ante la crisis económica de aquél tiempo, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes entre las que se encontraban los trabajadores particulares, los trabajadores del Estado y los obreros se vieran impedidos de atender a su standard de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad y entre ellos las rentas de las casas; consideró igualmente el Ejecutivo que el impuesto a la propiedad en aquél ejercicio fiscal en lugar de haberse aumentado había disminuído con la supresión del cinco por ciento adicional que se había cobrado anteriormente, por lo que si pudiera ser discutible el aumento continuo que establecía una situación de incertidumbre, de malestar y que limitaba y reducía las posibilidades económicas de la población que se veía obligada a rentar casas para su alojamiento, decretó la Ley antes citada.

Se ordenaba que las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento ubicados en el Distrito Federal, no podían ser aumentadas en ningún caso ni por ningún motivo; además, no se exepcionaba el hecho de la desocupación para que al arrendarse nuevamente se aumentara la renta a la existente anteriormente.

Se consignaba por otro lado, que no podía objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario en contra a la observancia de sus disposiciones.

Es pues con este Decreto en que el Estado interviene por vez primera en las relaciones de los particulares en materia de arrendamiento, constituyendo la suspensión de un derecho que hasta antes otorgaba a los arrendadores el Derecho Privado, como es la libre y determinación autónoma de la voluntad en la fijación del precio.

Posteriormente con fecha once de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto que vino a adicionar y a complementar el anterior del veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos. Se consigna que por todo el tiempo que durara el estado de guerra se prorrogaban en beneficio de los inquilinos los contratos de arrendamiento de casas-habitación ya se tratara de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado. Con este fin se suspendió la vigencia de los artículos 2483 fracción primera, 2484, 2478 y 2479 del Código Civil; además, si la terminación del arrendamiento era por la causa señalada en la fracción segunda del artículo 2483, o sea, por convenio expreso, el arrendatario debía ratificar personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Se continúa con la congelación de las rentas prohibiendo que éstas fueran elevadas ya directa o indirectamente. Prohibió que el arrendador hostilizara o molestara al arrendatario con el objeto de obtener la desocupación de la finca arrendada lo obligó a que las reparaciones necesarias de la finca fuesen hechas, so pena de ser sancionado además de las sanciones establecidas por el Decreto como por la legislación ordinaria. Estableció que la prórroga solo se aplicaría a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y sus familiares.

Ordeno que los juicios de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento que estuvieran pendientes al entrar en vigor dicho Decreto, se sobreseerían; los términos que estuvieran corriendo de conformidad con el artículo . . . 2478 del Código Civil para dar por terminado un arrendamiento

miento por tiempo indefinido se suspendían y no surtían efectos los avisos dados por arrendadores a los inquilinos notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

Es de observarse que en este Decreto se establece una nueva restricción a la voluntad de las partes, exclusivamente el arrendador, pues además de limitarla por cuanto a la fijación del precio, añade el de la terminación del arrendamiento siendo entonces que el término de duración fuera exclusivamente por ministerio de ley y por voluntad de los arrendatarios.

Con fecha veinte de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, se publicó un nuevo Decreto por el que se adiciona el de veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, y que se refiere, éste último, a los contratos de arrendamiento de los locales destinados a comercios. Consideró el Ejecutivo que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figuraba la del alza de las rentas de los locales en que se vendían dichos artículos; por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hicieran efectivos los precios tope a que dichos artículos de primera necesidad había fijado el Gobierno, se hizo indispensable proteger a los comerciantes en tales artículos contra el aumento en sus gastos generales, que significara el alza de las rentas de los locales que ocupaban.

Ordenaba este Decreto que los contratos de arrendamiento de los locales en donde estuvieran instaladas misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan serían prorrogados por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba la República.

Se ordenaba asimismo, que todas y cada una de las disposiciones de los decretos de diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos y veinticuatro de septiembre de 1943, quedaban subsistentes, los cuales, por lo tanto, sería aplicables a los contratos de arrendamiento a que se refería este Decreto.

El primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación un

Decreto del H. Congreso de la Unión por el que se levantó, la suspensión de garantías decretada el primero de junio de mil novecientos cuarenta y dos, restableciéndose, por lo tanto, el orden constitucional en toda su plenitud agregándose en su artículo séptimo que las leyes y disposiciones relativas a arrendamiento, de fechas primero de julio y diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y dos, quedarían vigentes hasta en tanto fueran derogadas por una ley posterior.

Es curioso que el legislador al levantar la suspensión de garantías, hubiera dejado vigente las leyes especiales que sobre arrendamiento había dictado el Poder Ejecutivo, pues es sabido que las facultades extraordinarias que para legislar tuvo fueron otorgadas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29 y 49 de la Constitución. Al desaparecer el estado de guerra consecuentemente al levantarse la suspensión de garantías así como terminarse las facultades extraordinarias con que estuvo investido el Ejecutivo para legislar, jurídicamente debían haber desaparecido las medidas especiales dictadas por el mismo.

No es de nuestra materia profundizar acerca de la constitucionalidad de esa disposición baste apuntar el hecho y considerar que nuestro legislador, (guiado siempre como todo lo humano por el principio del menor esfuerzo) quiso evitar que surgiera la desproporción económica en este renglón.

Con fecha veintiuno de enero de mil novecientos cuarenta y seis, fué publicado un Decreto que reformó y adicionó entre otros, el artículo séptimo del Decreto de primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, que levantó la suspensión de garantías. Este artículo que originalmente ordenó que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fechas primero de julio y diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y dos, quedarían vigentes hasta en tanto fueran derogadas por una ley posterior, quedó como sigue: "artículo séptimo.—La leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fechas diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y

tres y cinco de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas-habitación y la ampliación de éste último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán vigentes hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior”.

Este decreto precisó cuáles eran las leyes especiales que en materia de arrendamiento debían seguir vigentes, hasta en tanto fueran derogadas por la ley posterior.

En el Diario Oficial de la Federación de ocho de mayo de mil novecientos cuarenta y seis se publica un nuevo Decreto, ordenando que los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados:

- a).—Exclusivamente a habitación del inquilino y sus familiares;
- b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c).—Por talleres familiares, no podían ser aumentados y los plazos de los mismos se consideraban forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que durara en vigor el Decreto.

Se exceptuaban de lo anterior aquellos locales o casas cuya renta fuera superior a trescientos pesos mensuales. Asimismo, repetía el caso de nuevos arriendos por desocupación en el sentido de que la renta debía de ser la misma al precio estipulado en el último contrato. Prevé también el caso de aumento por mejoras a la propiedad, previa autorización judicial que las justipreciara tramitándose en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público a quien se consideraba como parte.

Señalaba en su artículo cuarto, que sin perjuicio de la intervención judicial, en los casos de su competencia, el Gobierno del Distrito Federal a través de una oficina que determinara conocería de las violaciones a este Decreto e impondría las sanciones correspondientes. Señalaba que sus disposiciones eran de orden público y por lo mismo, irrenunciables; no produ-

cirían efecto legal alguno cualquier estipulación contraria a sus disposiciones.

En su transitorio único, consignó una vigencia de dos años facultando al Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requerían..

Como es fácil desprenderse, este Decreto no altera en su esencia las disposiciones de los anteriores, apareciendo solo la modalidad de su aplicación en el monto del precio de la renta.

Cabe apuntar que este Decreto no ordenó en sus disposiciones transitorias, las derogaciones de leyes pero baste señalar que la última en su especie, publicada el veintiuno de enero de mil novecientos cuarenta y seis, dijo que: "...quedarán vigentes hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior".

Sin embargo, la Dirección General de Tesorería a través de su Oficina de Quejas y Control de Rentas de Casas, con fecha primero de octubre de mil novecientos cuarenta y seis, expidió un acuerdo en el sentido de que las disposiciones del Decreto de ocho de mayo de mil novecientos cuarenta y seis, eran las que debían aplicarse exclusivamente en materia de arrendamientos.

El Decreto publicado en treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, contiene las mismas disposiciones que su antecesor, agregando la prohibición para el arrendatario de subarrendar en todo o en parte la casa arrendada, a ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. En cualquiera de estos casos quedaba rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho. Además creó una Comisión integrada por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal para que estudiara el aumento de rentas en casos de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificara plenamente tomando en consideración la capacidad económica de los inquilinos.

Creemos que al considerar el legislador la rescisión del contrato de arrendamiento como efecto o consecuencia de una

condición a cargo de una de las partes, el arrendatario que subarrenda, va más allá de los límites del Derecho pues por sabido se tiene que aquélla sólo opera cuando un Organó Jurisdiccional así lo declara.

Por otro lado, con la creación de la Comisión encargada de estudiar el aumento sobre rentas, un órgano administrativo, se le confirieron funciones que sólo compete de acuerdo con nuestras leyes al Poder Judicial. Así lo establece expresamente la fracción tercera del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles al referirse que todas las cuestiones relativas que versen sobre los contratos de arrendamiento se tramitarán sumariamente.

DECRETO PUBLICADO CON FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

Examinaremos por último el Decreto que sobre prórroga de contratos de arrendamiento y congelación de rentas, está en vigor. Con fecha 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho se publicó en el Diario Oficial de la Federación éste último Decreto que fué expedido el 24 del mismo mes y año. Textualmente dice:

“Artículo 1º.—Se prorrogan por ministerio de la ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan: a).—Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio c).—Los ocupados por talleres, y d).—Los destinados a comercio o industria.

Artículo 2º.—No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren: I.—A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha

del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos; II.—A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este requisito.

Artículo 3º.—Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de junio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos: a).—De más de \$100.00 a \$ 200.00, hasta un 10%; b).—De más de \$ 200.00 a \$ 300.00, hasta en un 15%. Las rentas que no exceden de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas quedan congeladas.

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

Artículo 5º.—En los casos previstos en el inciso 2º del artículo 2º, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá: a).—En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación; b).—En la cantidad que fijen los Tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos: los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tengan que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las Autoridades del Trabajo. ?

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

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

Artículo 7º—Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos: I.—Por falta de pago de tres mensualidades a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; II.—Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario; III.—Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador; IV.—Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato; V.—Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo, sin consentimiento del propietario obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos las condiciones del inmueble; VI.—Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean las consecuencias de su uso normal; VII.—Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causas justificadas, del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos; VIII.—Cuando

la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de perito; IX.—Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

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

Artículo 9º.—Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contraversión de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto no producirán efecto jurídico los documentos de créditos suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

TRANSITORIOS

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

Artículo 2o.—Queda derogado el Decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado por el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

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

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

Artículo 5o.—En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las

Autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley”.

Como se observa, el artículo 1º en forma limitativa precisa los locales cuyos contratos de arrendamiento se prorrogan por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas. Extiende los efectos de un acto jurídico que anteriormente eran fijados por la libre voluntad de las partes. Para el beneficio común de los arrendatarios, la determinación está sujeta a una restricción impuesta por la ley. No es ya la voluntad autónoma quien va a precisar la forma de obligarse; es el Estado quien tomando en cuenta las condiciones sociales y económicas del momento, quien determinará las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento.

Es pertinente apuntar que la palabra prórroga para los efectos del Decreto, no debe tomarse en su sentido gramatical, sino como una suspensión al vencimiento de los contratos.

El artículo segundo señala las excepciones a la prórroga de los contratos. En su primera parte establece que los contratos cuyas rentas pasan de trescientos pesos no les será aplicado el beneficio de la prórroga. Creemos que el legislador en este caso tomó como índice de la capacidad económica del inquilino esa cantidad, considerando que quien pudiera pagar un precio como ese, su situación económica será desahogada, protegiendo por lo demás a las personas de pocos recursos.

Cuando el arrendador se coloque en la hipótesis prevista en la segunda parte de este artículo, deberá cumplir con lo dispuesto por la parte primera del artículo sexto, y, además, observará y cumplirá debidamente la indemnización señalada en el artículo quinto.

En el artículo séptimo que señala las causas de rescisión del contrato de arrendamiento, encontramos algunas que nunca habían sido consideradas en el Código Civil, como la primera causa que señala la falta de pago de tres mensualidades.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, preceptúa que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades. La quinta causa que consiste en que el arrendatario o que el subarrendatario lleven a cabo sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos las condiciones del inmueble. El Código Civil prevee esta situación, pero no como causa de rescisión, sino como una acción de daños y perjuicios.

Los daños al inmueble causados por el arrendatario, sus familiares, sirvientes y o el subarrendatario que no sean consecuencia del uso normal, es la sexta causa de rescisión.

No nos explicamos la razón de la séptima causa, ya que por un lado los inquilinos son terceros ajenos a la relación contractual y, por otro, no entendemos cuales son esas razones justificadas de que habla dicha disposición.

Las causas de rescisión octava y novena, que se refieren al estado ruinoso de la finca y a las condiciones sanitarias, han venido a mermar la protección otorgada por el Código Civil a los arrendatarios. Ya vimos al referirnos a este último, que el arrendador tiene obligación de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; en caso de que no cumpla con hacer tales reparaciones, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación. Igualmente tiene obligación el arrendador de hacer las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica; en caso contrario, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Así es que lo que era una obligación para el arrendador en el Código Civil, se cambió por causa de rescisión que beneficia al mismo.

El legislador, en el artículo noveno rompe con principios de Derecho Mercantil al establecer que no producirán efecto

jurídico los documentos de créditos suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por esta ley.

Se olvidó el legislador que un título de crédito es un documento independiente de su causa, desvinculado del contrato originario que queda en la categoría de simple relación subyacente, y, que al emitirse, se desvinculan totalmente de su causa.

En sus disposiciones transitorias, establece la fecha de su vigencia, la derogación del anterior decreto y de las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se le opongan; asimismo, el sobreseimiento sea cual fuere el estado en que se encuentren, de los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tenga por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo primero de esta ley.

Por otro lado, señala que en los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las Autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Agregaremos que las leyes dictadas en materia de arrendamiento, incluyendo el vigente Decreto, adolecen de violaciones claras a la Constitución.

Por un lado podemos señalar la correspondiente al artículo 27 Constitucional. Este precepto consagra la garantía individual del respeto por parte del Estado a la propiedad privada. El derecho de propiedad comprende el uso, el disfrute y la disposición de un bien, situación limitada por las modalidades impuestas con vistas en el interés público. Estas modalidades deben ser en tal forma que no cambien ni destruyan la esencia del derecho de propiedad. Cuando sucede lo contrario, nos encontramos ante una expropiación que, según dicho artículo 27 sólo se puede realizar por causas de utilidad pública y previa indemnización, observándose en cada caso los trámites y normas de la ley especial.

Por consiguiente, las restricciones al derecho de propiedad apuntadas en el Decreto son modalidades que lo desvirtúan, ya que no pueden usar las fincas, objeto del dominio, disminuyendo sus frutos y afectando la disposición de las mismas.

Por otra parte, viola el artículo 14 constitucional, que en su primera parte prohíbe la aplicación retroactiva de las leyes en perjuicio de persona alguna. Una ley es retroactiva cuando suprime o modifica las consecuencias jurídicas de un hecho ocurrido bajo el imperio de una ley anterior. La norma que substituye a la antigua no puede desconocer el pasado o lesionar los derechos nacidos al amparo de las legislaciones anteriores ni modificar arbitrariamente las situaciones jurídicas ya establecidas.

En esta virtud, el Decreto es retroactivo, ya que perjudica al arrendador al no poder ejecutar su derecho de aumentar las rentas y dar por terminado el contrato como lo podía hacer de acuerdo con el Código Civil. Asimismo, es retroactivo porque ordena sobreseer, sea cual fuere el estado en que se encuentran los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado.

A pesar de los errores de nuestro legislador, es plausible la medida que ha tomado para la resolución de un gran problema. Esto no quiere decir que ahí deban quedar las cosas. Al contrario, debe pensarse en forma definitiva una resolución radical al problema, elaborando para este efecto un Código Inquilinario que armonice congruentemente nuestras tradiciones jurídicas y los principios de derecho con las exigencias actuales.

Siempre hemos visto que las instituciones jurídicas deben adaptarse, y si el contrato de arrendamiento fué una expresión del Derecho Privado no pienso por qué no ha de ser otra cosa en la actualidad.

CONCLUSIONES

PRIMERA.—Tradicionalmente el contrato de arrendamiento en su celebración y efectos, fué regulado por el Derecho Privado; la voluntad, suprema ley para obligarse fué siempre su norma.

SEGUNDA.—Por circunstancias especiales, el Estado fué interviniendo y la voluntad de los particulares sufrió limitaciones.

TERCERA.—En el arrendamiento, los factores que influyeron para que el Estado interviniera, fueron producto de guerras y concentración de población en las grandes ciudades.

CUARTA.—En nuestro Código Civil de 1928, se nota una tendencia de la socialización de la propiedad privada, que no es suficiente para la solución del problema.

QUINTA.—Las leyes especiales citadas sobre el particular y el vigente Decreto, contienen en síntesis una limitación al precio y al término de duración.

SEXTA.—La elaboración de estas leyes ha sido defectuosa, consignándose una falta de técnica jurídica y un choque con disposiciones constitucionales y con principios de Derecho Procesal y de Derecho Mercantil.

SEPTIMA.—Sin embargo, a pesar de lo anterior considero que aún cuando el problema no se ha solucionado en su totalidad, han apuntado el camino y por el momento lo han atenuado.

OCTAVA.—Es de aconsejarse un mayor empeño de nuestro Gobierno en liquidar esta situación, redactando, para el caso, un Código Inquilinario.



BIBLIOGRAFIA

- CASTAN TOBENAS JOSE.—Derecho Civil Español.
- COLIN A. y H. CAPITANT.—Curso Elemental de Derecho Civil.
- FUBINI R.—“El contrato de arrendamiento de cosas”.
- GARCIA MAYNES EDUARDO.—Introducción al estudio del Derecho.
- GUTIERREZ FERNANDEZ BENITO.—Códigos o Estudios fundamentales sobre el Derecho Civil Español.
- HÖLIGER J.—“El criterio de la oposición entre Derecho Público y Derecho Privado.
- LAURENT.—Derecho Civil.
- MC KENZIE.—Derecho Romano.
- MONSEN TEODORO.—Derecho Romano.
- PETIT EUGENE.—Tratado elemental de Derecho Romano.
- PLANIOL MARCEL y G. RIPERT.—Tratado elemental de Derecho Civil.
- RADBRUCK GUSTAVO.—Introducción a la Filosofía del Derecho.
- RICCI FRANCISCO.—Derecho Civil Italiano Teórico y Práctico.
- RUGGIERO ROBERTO DE.—Instituciones de Derecho Civil.
- VALVERDE y VALVERDE CALIXTO.—Tratado de Derecho Civil Español.