

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE QUERETARO.

"Educo en la Verdad y en el Honor"

"DERECHO REAL ESTABLECIDO POR
LEYES INQUILINARIAS"

Biblioteca Central

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE QUERETARO

Tesis Profesional de
E. Donaciano Ugalde Vargas
para obtener el
Título de licenciado en Derecho

Escuela de Jurisprudencia

Querétaro, Qro., marzo 31 de 1962.

No. Reg. H63759
TS
Clas. D346.6
U26d

... ..
... ..

..cariñosa y respetuosamente
a mi padre, señor don

LUIS UGALDE CANCINO

como muestra de agradecimiento
a sus esfuerzos y ayuda -
para obtener un título profesional.

..asímismo, a mi madrecita,
Sra. MARIA LUISA V. DE UGALDE
quien con su amor maternal, -
me ayudó y alentó durante mis
estudios.

Con el más grande y sincero agradecimiento a mi estimado MAESTRO, Lic. Alberto Fernández Riveroll, por su ayuda y consejos obtenidos.

A mis hermanos:

A mi cuñado Dr. Fernando Velázquez Vega.

A mis sobrinas:

A mis familiares:

Al Rector de la Universidad Autónoma de Querétaro:
Lic. Fernando Díaz Ramírez

Al Lic. Ernesto Zepeda Vázquez.
a mis Maestros:

A mis compañeros de generación 57-61

A mis amigos:

Sincera y afectuosamente a mi padrino:

ING. MANUEL GONZALEZ COSIO.

Gobernador Constitucional del Estado.

"La sabiduría sirve de freno a la juventud, de consuelo a los viejos, de riqueza a los pobres y de ornato a los ricos" .

Diógenes.

S U M A R I O

	Pag.
1.- Introducción	I
2.- Derechos Reales y clasificaciones . .	1
3.- La Propiedad.	9
4.- Contrato de arrendamiento	14
5.- Ley inquilinaria del Estado vigente .	23
6.- Problemas originados por dicha Ley . .	32
7.- Derecho Real establecido por la Ley Inquilinaria	35
8.- Soluciones	40

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

He abordado este tema, sobre el problema creado por las Leyes Inquilinarias, por ser un problema de actualidad, suscitado a cada momento, entre arrendador y arrendatario.

Originalmente en Francia, en el año de 1918, se dictaron leyes de emergencia creando leyes inquilinarias protectoras de los arrendatarios en cuanto al monto y duración del arrendamiento de fincas urbanas; medidas que posteriormente se abrogaron, restableciendo nuevamente la naturaleza del arrendamiento.

El problema inquilinario en la República Mexicana, fué ocasionado a las consecuencias de la guerra mundial pasada, por falta oportuna de parte del Gobierno Federal, así como del pueblo en general, para ayudar a satisfacer los problemas sociales y obtener el bien común, fin de un Estado, para poder progresar y, así, solventar uno de los problemas que aquejan a la República Mexicana.

Volviendo a las leyes inquilinarias, como expuse, fué abordado el problema, por el Gobierno Federal, como medida de emergencia, en el año de 1942, dictando el decreto, para "congelar las rentas", debido a la demanda de casahabitación y escasez de las mismas, habiéndose elevado asimismo, el importe de las rentas.

Veinte años han pasado y los principios de emergencia del decreto de 1942, sigue aún; considero que en la época que fueron dictados y por la situación, atendieron a las necesidades que trataron de solventar, pero ya es tiempo de modificarlos; la situación económica actual ha cambiado, así como el nivel de vida, valor de la moneda, etc; entonces es urgente crear nuevas leyes de acuerdo con la situación presente, dictando leyes justas, y no unitarias como lo son las citadas leyes inquilinarias, protectoras en

II

su mayoría de los arrendatarios; deben dictarse nuevas leyes, tomando en cuenta que tanto arrendador como arrendatario, son sujetos de derecho, y por ende, deben dictarse -- normas, protectoras de los intereses de ambos contratantes.

Actualmente, nuestro Estado ha dado un paso muy adelantado sobre esta materia, la nueva ley inquilinaria, -- protege un poco más a los propietarios, les dá más libertad para disponer sobre su propiedad, pero, debemos seguir progresando, luchando por los ideales de Justicia y Equidad; creándose nuevas leyes protectoras de los intereses -- de los contratantes, sin tener que gravar la propiedad, lesionando los intereses de los particulares y como consecuencia perjudicando a los mismos inquilinos, elevando demasiado el monto de la renta, o dejando sin reparación necesaria los predios arrendados.

Deben ayudar al Estado los capitalistas, invirtiendo y construyendo casas módicas para los proletarios, y además debe gestionar el Instituto Nacional de la Vivienda, Gobierno Federal y Estatal, la edificación de varios multifamiliares, viviendas módicas, departamentos, para así satisfacer el problema inquilinario, y además que el Gobierno exija a las negociaciones agrícolas, industriales, mineras o cualquiera otra fuente de trabajo, proporcionar a -- sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, de -- acuerdo con lo ordenado en la Fracción XII del artículo -- 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Haciendo ésto, acabaremos por combatir el problema inquilinario, terminando por consecuencia el Derecho -- Real que se ha establecido debido a las Leyes Inquilinarias -- rias, sobre la propiedad.

Este es el problema que explicaré en mi tesis: -- debido a las citadas leyes, se ha creado un nuevo derecho -- real, distinto a los derechos reales establecidos por la --

III

Léy, y reconocidos por el Derecho.

Se ha desvirtuado la naturaleza del contrato de arrendamiento, siendo éste a plazo determinado, o con duración máxima de diez años tratándose de fincas urbanas y de veinte años las rústicas; pero, debido a las Leyes Inquilinarias, la duración del arrendamiento de las fincas a las cuales se refiere ha quedado sin término fijo.

Asimismo el propietario del inmueble, no puede disponer de su bien conforme a lo establecido en el Código Civil, sino su propiedad ha sido desmembrada.

E. Donaciano Ugalde Vargas.

C A P I T U L O I

D E R E C H O S R E A L E S .

En primer lugar debemos hacer la distinción en --
tre derechos reales y derechos personales. En los primeros
se requiere la existencia de un poder jurídico que se ejer-
ce en forma directa e inmediata sobre un bien para su apro-
vechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico opo-
nible a terceros; en cuanto a los derechos personales, se -
les define, como una relación jurídica entre sujeto activo-
y pasivo, deudor, quien tiene la obligación de ejecutar una
prestación o abstención de caracter patrimonial o simplemen-
te moral, teniendo además el acreedor, la facultad que nace
de la relación jurídica de exigir al deudor determinada con-
ducta.

Además del caracter absoluto en el Derecho Real --
y su posibilidad de oponerse a terceros, confiere un dere--
cho de preferencia; que la preferencia en el derecho real -
se rige por dos principios: 1o.- El que es primero en tiempo
es primero en derechos, dentro de la misma categoría de
derechos reales y 2o. La mejor calidad del derecho real le
otorga preferencia sobre derechos reales de inferior cate--
goría, aún cuando sean constituidos con anterioridad; se de-
termina la preferencia del derecho por la naturaleza del --
derecho y no por el tiempo. Ej. el préstamo refaccionario,--
los derechos reales de garantía, son pagados preferentemen-
te a otros acreedores aun cuando tengan éstos derechos rea-
les constituidos a su favor.

El Derecho Real, según Planiol, su fundamento des-
cansa en la oponibilidad a todo mundo. Reconoce que los de-
rechos reales son valederos erga omnes.

Análisis Positivo de Planiol:

El Derecho Real es una relación jurídica establecida por una persona como sujeto activo y todas las demás - como sujetos pasivos. Esta relación es de orden obligato- - rio; es decir tiene la misma naturaleza que las obligacio- - nes propiamente dichas. La obligación impuesta a los suje- - tos pasivos es puramente negativa: consiste en abstenerse - de todo lo que podrá turbar la posesión apacible que la Ley quiere asegurar al propietario. El derecho real debe, pues, concebirse bajo la forma de una relación obligatoria, en la cual el sujeto activo es simple o está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas las personas que están en rela- - ción con el sujeto activo. El papel negativo, impuesto a - - estos últimos, es el que nos impide advertirlos; y a ellos- - darse cuenta de la naturaleza de la relación, que contribu- - yen a formar.

CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES.-

Según Planiol y Ortolan, se ha puesto claro, que el sujeto pasivo en los derechos Reales típicamente absolu- - tos, como son la propiedad y el derecho de autor, sólo exis- - te como un sujeto pasivo universal. En los demás derechos - reales, distintos a la propiedad y derecho del autor, exis- - te un sujeto pasivo determinado con obligaciones de carac- - ter patrimonial; que éste sujeto es el propietario o posee- - dor originario de la cosa, sobre la cual constituye un de- - terminado derecho real, entrando así en relaciones jurídi- - cas concretas con el titular del mismo. Además de este su- - jeto determinado, existe el sujeto pasivo universal, toda - vez que los derechos reales son oponibles a todo mundo, va- - lederos erga omnes.

Tanto en los derechos reales como en los personales, su objeto es la conducta humana, y además, existe un sujeto indirecto consistente en un bien corporal o incorporeal, material o inmaterial.

CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.

A.- DERECHOS REALES ABSOLUTOS Y DERECHOS REALES ABSOLUTO-RELATIVOS.-

Los primeros, según Planiol, son la propiedad y los derechos de autor, en los cuales el sujeto pasivo es todo el mundo; en cambio en los absoluto relativos, existe relación entre el titular del derecho y el obligado.

B.- DERECHOS REALES PRINCIPALES O DE PRIMER GRADO Y DERECHOS REALES ACCESORIOS O DE SEGUNDO GRADO.-

Considera Julien Bonnecase, como derechos reales principales, a los de propiedad, usufructo, uso, habitación y las servidumbres en virtud de que no dependen en cuanto a su constitución y existencia de ningún otro derecho. Son derechos reales accesorios o de segundo grado, la prenda, hipoteca, dada su dependencia a un derecho de crédito que se estima como principal; se entiende que son secundarias, por su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración; dependen de la suerte que corre el derecho principal en esos aspectos. (Se establecen excepciones en materia de prenda y hipoteca, permitiendo la constitución de estas garantías, respecto de obligaciones condicionales o futuras).

C.- DERECHOS REALES DE APROVECHAMIENTO Y DERECHOS REALES DE GARANTIA.-

Esta clasificación descansa en la naturaleza del poder jurídico directo e inmediato que ejerce el titular

sobre los bienes, pues en tanto que en los derechos de aprovechamiento ese poder se manifiesta en la facultad de uso y goce, de disposición o consumo material, en los derechos de garantía, la facultad tiene únicamente como objeto exigir la venta de la cosa en el caso de incumplimiento de la obligación principal, para obtener el pago con el producto de los bienes subastados. En los derechos reales de Garantía se tiene como acción específica la de venta para lograr la preferencia en el pago.

D.- DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y DERECHOS REALES MOBILIARIOS.-

Esta distinción tiene trascendencia en el Registro Público de la Propiedad; en México se consideran derechos reales inmobiliarios; la servidumbre, habitación, derecho de superficie. Esta clasificación descansa en la naturaleza mueble o inmueble de los bienes sobre los cuales se constituyen los derechos reales. Son derechos reales muebles, la prenda y derechos de autor.

E.- DERECHOS REALES CIVILES Y DERECHOS REALES PUBLICOS O ADMINISTRATIVOS.-

En materia civil existe como principio general el de que los bienes deben ser enajenables, para que puedan constituirse sobre los mismos derechos reales. Hay casos en que la inalienabilidad de determinados derechos reales civiles (bienes de uso común y destinados a servicio público) impide al Estado la concesión de un derecho real. --- Hariou, piensa que a través de actos administrativos el Estado si puede otorgar a los particulares derechos especiales de uso o de goce, siempre y cuando redunden en beneficio colectivo, bien sea por el establecimiento de servicios públicos, o para llevar a cabo explotaciones de recursos naturales que beneficien a la economía general y fomenten ---

el desarrollo de la industria, tales como las concesiones - mineras, de aguas, de petróleo o sus derivados. En estos -- casos el Estado puede percibir compensaciones adecuadas, -- pero no en vía civil, sino mediante la vía administrativa-- a través de los impuestos; pero dichas concesiones no crean derechos reales sino otorgan derechos de realizar las explo-- taciones o los aprovechamientos que las leyes respectivas - regulen.

F.- DERECHOS REALES PERFECTOS Y DERECHOS REALES IMPERFECTOS.

Esta distinción fué propuesta por la escuela fran-- cesa de la Exégesis que dice: podemos hablar de Derechos -- Reales y personales perfectos, hablando desde este punto de vista: tomando como base el caracter absoluto de los dere-- chós reales y el relativo de los personales (siendo un de-- recho real perfecto, la propiedad y el derecho de autor),- porque en ambos se encuentra un sujeto pasivo universal in-- determinado, de manera que podemos considerarlos como dere-- chos absolutos en sumo grado. Los derechos reales imper---fectos, son aquellos dónde no sólo existe un sujeto pasivo universal indeterminado, sino también un sujeto pasivo de-- terminado con obligaciones de hacer y de no hacer de carac-- ter patrimonial, pero referibles siempre a la categoría de-- propietario o poseedor de la cosa objeto del gravamen o del derecho real. (son los llamados de aprovechamiento o garan-- tía).

G.- DERECHOS REALES SOBRE BIENES DETERMINADOS Y DERECHOS - REALES SOBRE UNIVERSALIDADES.-

Es característica de los derechos reales recaer - sobre bienes determinados, en el sentido de no constituirse sobre bienes indeterminados; teniendo además una determina-- ción individual los bienes sobre los que recaiga el dere---cho real y además que sean bienes ya constituídos, presen-

tes, no futuros.

H.- DERECHOS REALES SOBRE BIENES MATERIALES Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMATERIALES.-

Generalmente los derechos reales recaen sobre --- bienes materiales, o cosas en sentido estricto, lo que no - impide que puedan constituirse sobre bienes inmateriales, - que pueden ser derechos o ciertas creaciones de la inteli--- gencia.

La propiedad en sentido estricto, el uso, la ha--- bitación y las servidumbres, sólo recae sobre cosas o bie--- nes corporales.

En cambio el usufructo, la prenda y la hipoteca, pueden constituirse tanto en bienes corporales, como sobre ciertos derechos, así como afectar la propiedad intelectual o industrial.

I.- DERECHOS REALES TEMPORALES Y DERECHOS REALES PERPETUOS.

La perpetuidad no es característica de los dere- chos reales; el usufructo, el uso y la habitación, son por esencia temporales y por naturaleza vitalicicos. Las servi- dumbres se consideran perpetuas por naturaleza, pero no por esencia, dado que se puede estipular el plazo para su dura- ción. Los derechos reales de garantía también son tempora- les, pues se entienden constituídos por un cierto plazo. - En la prenda, debido a su carácter accesorio, el artículo - 2775 del Código Civil estatuye: "Extinguida la obligación - principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa - legal, queda extinguido el derecho de prenda".

J.- DERECHOS REALES VITALICIOS Y DERECHOS REALES NO VITALI- CIOS.-

Esta distinción interesa desde el punto de vista hereditario, pues los derechos reales vitalicios que son el

usufructo, el uso y la habitación se extinguen con la muerte del titular; es por eso que son necesariamente temporales.

Los derechos reales no vitalicios se transmiten hereditariamente, siempre y cuando tengan vigencia en el momento de la muerte del titular.

K.- DERECHOS REALES SUCEPTIBLES DE REGISTRO Y DERECHOS REALES NO SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCION.-

En términos generales puede decirse que los derechos reales susceptibles de registro son aquellos que recaen sobre bienes raíces o derechos reales inmobiliarios. El artículo 2886 del Código Civil en su fracción I da una regla general de los títulos sujetos a registro, o sea de los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio. la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; para la prenda la fracción V del mismo artículo admite su inscripción siempre y cuando recaiga sobre frutos pendientes o tenga por objeto títulos de crédito. También en los casos de prenda con entrega jurídica, debe hacerse la inscripción.

L.- DERECHOS REALES SOBRE BIENES PRIVADOS Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES DE DOMINIO PUBLICO.-

Los bienes de dominio público no pueden ser objeto de derechos reales constituídos en favor de particulares; dado el carácter inalienable e imprescriptible de los bienes de dominio público, no cabe aceptar la posibilidad de que se constituyan derechos reales sobre bienes de uso común o destinados a un servicio público. En cuanto a bienes propios del Estado, sí puede constituir gravámenes o derechos reales en general, supuesto que son enajenables y prescriptibles.

M.- DERECHOS REALES DEFINITIVOS Y DERECHOS REALES PROVISIO-
NALES.

Esta clasificación es hecha por Enneccerus, Kipp y Wolff, que dicen que los derechos reales son propiamente definitivos, dando la clasificación de derecho real provisional a la posesión, ya que es un hecho real que origina consecuencias jurídicas; nuestra ley, habla de un estado de hecho, no de un derecho real; pero en cambio Planiol, en su Tratado elemental de Derecho Civil, Bienes, al explicar la protección judicial de la posesión inmueble, les dá el carácter de acciones reales; siendo estas de naturaleza provisional, y los demás derechos reales definitivos.

C A P I T U L O I I

LA PROPIEDAD

O r i g e n e s :

EVOLUCION HISTORICA.-- El derecho a la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al Derecho Objetivo; toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; el derecho de propiedad es en su origen absoluto e inviolable.

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO, DESDE EL PRIMITIVO HASTA JUSTINIANO.-- Se consideró la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, de usar, disfrutar y disponer de una cosa. Se fijaron los tres elementos clásicos de la propiedad. el Jus Utendi, Jus Fruendi y Jus Abutendi; consistiendo el primero, al derecho de usar la cosa; al Jus Fruendi, al derecho de percibir los frutos o productos de la cosa y el Jus Abutendi, al derecho de abusar de la cosa.

En el Derecho de Justiniano, se logró suprimir el carácter político de la propiedad.

ESTADO FEUDAL.-- Apareció el Estado Feudal, donde los señores feudales por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en sentido civil para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos, convirtiéndose el feudal en un Organó del Estado.

REVOLUCION FRANCESA.-- El Estado Feudal continuó hasta la Revolución Francesa, la que quitó a la propiedad

toda influencia política, viniendo nuevamente a establecer la propiedad que no otorga privilegios, soberanía o poder, sino reconociéndola simplemente como un derecho real de carácter privado para usar y disponer de la cosa, siendo además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho Romano.

Tanto en el Derecho Romano, como a partir de la Revolución Francesa priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad en favor del individuo.

DERECHO CIVIL FRANCÉS.- El Artículo 544 del Código Civil Francés, dice: la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no hagan de ella un uso prohibido por las leyes o reglamentos.

DERECHO MEXICANO.- El Código de 1870 del Distrito y Territorios Federales definía la propiedad como el derecho de gozar y disponer de la cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

La Constitución Federal vigente, declara en su artículo 27 que la propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, teniendo la nación el derecho de imponer a la propiedad las modalidades que dicte el interés público, así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.

LEGISLACION DEL ESTADO DE QUERETARO.- El artículo 16 del Código Civil dice: Los habitantes del Estado tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad,

bajo las sanciones establecidas en este Código y en las Leyes respectivas.

El artículo 827 del mismo ordenamiento legal, dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Como podemos apreciar, la propiedad ha sufrido desde su concepción hasta nuestros días una serie de modalidades, en virtud de la función social que desempeña.

DEFINICION.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, de manera exclusiva, de acuerdo con las limitaciones que fijen las leyes.

ELEMENTOS.- El derecho de propiedad confiere al propietario el goce de usar, de gozar y de abusar de la cosa. No solamente consiste en ejecutar todos los actos de uso o goce, tales como la percepción de los frutos o cosechas; sino también puede ejecutar todos los trabajos que le plazcan, pero, el ejercicio material del derecho de propiedad no es absolutamente libre debido a la utilidad social.

Puede decirse que el derecho real más absoluto es el derecho de propiedad, o sea el más grande y más completo.

Además es un derecho real particular, que se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible ese poder, a un sujeto pasivo universal, por virtud de la relación que se origina entre el titular y dicho sujeto, quedando el poder subordinado en determinados casos a la función social.

También por naturaleza el derecho de propiedad es perpetuo.

Si bien, el derecho de propiedad confiere al propietario el derecho de usar y de abusar de la cosa, no puede ejecutar destrucciones inútiles por ser contrarias a la función social que desempeña la propiedad individual, cuyo objeto es satisfacer las necesidades de los particulares.

Lo que caracteriza y distingue a la propiedad de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa consumiéndola, o transformando su substancia, mientras que en los demás derechos reales la obligación siempre será de "conservar la substancia".

En virtud del derecho de propiedad, el propietario puede realizar cierto número de actos jurídicos; todos los actos consisten en transferir a otro, en todo o en parte, el derecho de goce o de consumo que le pertenecen sobre su cosa.

Si transmite la totalidad de su derecho, se dice que se enajena la cosa; ejecuta un acto translativo de propiedad.

Si concede sólo un derecho de goce parcial sobre la cosa, se dice que se desmembra la propiedad.

Se pueden dividir en dos categorías los actos jurídicos sobre la propiedad: I.- Los actos de disposición: comprenden, además de las enajenaciones propiamente dichas (ventas, permutas, donaciones, aportaciones, etc.), determinados actos que comprometen definitivamente su porvenir y de los cuales pueden mencionarse la constitución de una hipoteca, o una servidumbre.

II.- Los actos de administración: que tienen como característica propia, no comprometer su porvenir, sino por un tiempo corto, siendo por consiguiente, renovables, com--

prenden las diferentes variedades de alquiler o arrendamiento.

Los actos de administración no deben comprometer la libertad de los bienes por mucho tiempo.

DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS REALES.

A.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa; en los demás derechos reales, se ejerce el derecho de la misma manera, por su oponibilidad.

B.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo teniendo las siguientes facultades: el derecho de poseer o sea el ejercicio de dominio; el derecho de usar, consistente en el empleo de la cosa; el derecho de gozar o sea el disfrute del objeto o sus aprovechamientos con tal de que no se altere la substancia del objeto; el derecho de abuso, que en sentido material es la facultad de consumir la, y en sentido jurídico es la facultad de enajenarla o gravarla; en cambio, los demás derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial, tratándose de un aprovechamiento jurídico, no económico.

C.- El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo, y todo el mundo como sujeto pasivo universal; en cambio en los demás derechos reales implican, además, una relación jurídica entre el titular y un sujeto pasivo determinado.

C A P I T U L O I I I

C O N T R A T O D E A R R E N D A M I E N T O

DEFINICION.- Es el contrato por el cual una persona, se obliga a ceder a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario la otra persona.

ELEMENTOS.- 1o.- La concesión del uso o de goce temporal de un bien.

2o.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.

3o.- La restitución de la cosa a tiempo determinado, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

El Código Civil lo define así: 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.

FUNCION JURIDICA.- El contrato de arrendamiento, desde este punto de vista, consiste en una obligación de dar, por que debe transferirse el uso o goce de los bienes arrendados.

C A R A C T E R I S T I C A S . -

Es un contrato principal, por cuanto que tiene existencia independiente.

Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, la concesión de uso o goce pacífico de una cosa y el pago de un precio.

Es un contraste oneroso.- Porque establece provechos y gravámenes recíprocos.

Generalmente es un contrato Formal, que requiere para su validez constar por escrito; excepcionalmente puede ser consensual, cuando el valor de la renta anual, no exceda de \$ 100.00; según lo ordenado en el artículo 2288 del Código Civil.

Es un Contrato Conmutativo.- Por su misma naturaleza, los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

Es un contrato de Tracto sucesivo.- Por cuanto que tiene por su naturaleza una duración, para que pueda tener vida e interés, no se puede concebir como un contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene consecuencias jurídicas interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias resarcitorias.

DIVISION LEGAL.- Se pueden dividir los bienes dados en arrendamiento, en:

1.- Bienes Muebles que son las cosas que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior, -- así como los muebles por determinación de la ley, tales como los derechos y los muebles por anticipación.

2.- Bienes inmuebles. Son aquellos que por su -- fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro, así como los que por destino han quedado unidos a un inmueble -- y los que por el objeto al cual se aplican, se constituyen en inmuebles.

Puede recaer el arrendamiento, en fincas urbanas; fincas rústicas y fincas destinadas a la industria y comer-

cio.

Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica, como civil, mercantil o administrativo.

ELEMENTOS ESENCIALES.

1o.- CONSENTIMIENTO.- Es la manifestación de la voluntad para contratar. Objeto del consentimiento.- Para la formación del arrendamiento, se requiere el acuerdo de las partes: 1o. Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento. 2o.- Sobre el precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato y 3o.- Sobre la duración del arrendamiento.

2o.- EL OBJETO.- Puede ser todo bien mueble o inmueble que pueda usarse sin consumirse.

Los derechos estrictamente personales, llamados en la doctrina, personalísimos, no son susceptibles de arrendamiento. No son tampoco susceptibles de arrendamiento los bienes consumibles por el primer uso.

ELEMENTOS DE VALIDEZ.-

1o.- CAPACIDAD.- Tienen capacidad, en el sentido de facultad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o derecho de conceder el uso o goce de bienes ajenos. Son los siguientes: 1o.- Los Propietarios. 2o.- Los que por contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3o.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4o.- Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

El arrendamiento se considera como un acto de administración y, por tanto, no requiere en principio la capacidad de dominio.

La capacidad para recibir en arrendamiento, en general, es la misma requerida para contratar.

2o.- LA FORMA.- Es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento; generalmente es un contrato formal, pero excepcionalmente es consensual, cuando el monto de la renta anual, no exceda de \$ 100.00, en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento.

Además, tratándose de fincas rústicas cuya renta exceda de \$ 1,000.00 anuales, deberá otorgarse el contrato en escritura pública.

La inobservancia de la formalidad, como en todos los contratos civiles, origina la nulidad relativa del acto, que puede invocarse por ambas partes contratantes. El contrato es susceptible de ratificación.

La nueva ley inquilinaria dicta un procedimiento sumarísimo para los contratantes, en caso de que debiéndose dar la forma del contrato, no se haya dado, pudiendo en caso de rebeldía de alguna de las partes, firmar el Juez por el remiso, y así terminar esa nulidad relativa.

NATURALEZA.- Fundamentalmente esta Tesis tiene por objeto determinar si el arrendamiento crea un derecho real o personal respecto del bien arrendado.

El contrato de arrendamiento es generador de derechos personales, no reales.

En el arrendamiento, la oponibilidad respecto de un tercero determinado, no se manifiesta como un derecho de preferencia. En caso de que la propiedad de un inmueble

arrendado, se traspase, subsiste el arrendamiento, siendo esta continuidad, no como consecuencia de un derecho real que tenga el inquilino sobre la cosa respecto a terceros, sino que se trata del contrato mismo, que continúa rigiendo a efecto de que un tercero que no fué parte en el mismo tenga las obligaciones del arrendador; se trata de una obligación preestablecida para que ésta sea respetada; igual como si se tratase de una cesión de un título de crédito.

En cuanto a la acción persecutoria de la cosa, el arrendatario no tiene acción real diversa de la posesoria; simplemente tiene, tratándose de bienes inmuebles, las acciones que de la posesión se derivan pero no tiene una acción persecutoria de la cosa, como acción real independiente.

La diferencia esencial entre derecho real y personal, se encuentra considerando la naturaleza del objeto ya que, en cuanto a la relación jurídica y a la existencia de los sujetos, los derechos reales tienen una estructura semejante a la de los personales; pero en cuanto a la naturaleza del objeto, el derecho real tiene por objeto una cosa y el personal un acto de conducta.

En el arrendamiento, cuando el arrendador entrega la cosa del arrendatario, está cumpliendo con un acto de conducta, tiene fundamentalmente que realizar un hecho.

Además en el contrato de arrendamiento, hay un sujeto pasivo determinado, en cambio en los derechos reales, existe un sujeto pasivo universal.

Dada la naturaleza del arrendamiento, podemos citar concretamente las siguientes distinciones respecto de los derechos reales: 1o.- Se trata de relaciones jurídicas concretas. 2o.- Estas relaciones jurídicas se establecen -

entre sujetos determinados. 3o.- Estas relaciones tienen -- por objeto obligaciones de dar y a veces de hacer, y 4o.- -- La naturaleza de estas obligaciones es patrimonial.

Las obligaciones del arrendatario son personales, responde al arrendador con todo su patrimonio; en cambio -- las obligaciones establecidas en los derechos reales, dependen de la cosa y siguen a ésta.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- La fundamental, consiste en conceder el uso y goce temporal de una cosa. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro Derecho como -- obligación de dar.

El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua -- del uso o goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa.

2.- Otra obligación del arrendador, por la natu-- raleza de este contrato de tracto sucesivo, consiste en reparar la cosa ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

3.- La obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos ju-- rídicos de tercero.

4.- Otra obligación del arrendador es la de garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir, respon-- der de los daños o perjuicios que se le causen por los vi-- cios o defectos ocultos de la cosa.

En relación con esta obligación también existe -- otra de naturaleza distinta consistente en responder de la evicción; el arrendador deberá en caso de que sea privado -- en todo o en parte de la cosa por sentencia que cause ejecutoria, indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato.

5.- Igualmente el arrendador tiene la obligación-- de no alterar la forma o substancia de la cosa arrendada y no impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- 1.- La fundamen-- tal, consistente en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las --- formas que el Código establece o sea dentro de los siguientes treinta días de vencida una mensualidad, si la renta -- excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta -- es de setenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos mensuales.

La renta debe consistir en un precio cierto; puede estipularse el pago de la renta en frutos, con tal que -- sean ciertos, es decir determinados.

El precio del arrendamiento, constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente -- como arrendamiento. Este objeto directo, además debe tener una relación de interdependencia con ese goce y uso, es decir no se causa el precio, y por tanto, el arrendatario noestá obligado a pagar la renta, si no se concede día a día, momento a momento, ese uso o goce.

2.- La obligación de conservar la cosa; en virtud de esta obligación, el arrendatario no puede alterar la forma o substancia de la cosa, no puede destinarla a un uso -- diverso de aquel que por su naturaleza o convenio se haya -- pactado; está, además, obligado a responder de los daños y perjuicios que se causen por su culpa; igualmente está obligado a comunicar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones, siendo responsable por la falta de aviso oportuno; -- está obligado a ejecutar las reparaciones leves que por uso natural de la cosa vayan causándose; igualmente debe el --- arrendatario comunicar al arrendador toda novedad dañosa o ataque de tercero para que pueda defenderle. Debe responder de la cosa en caso de incendio y de los daños y perjuicios ocasionados.

3.- Otra obligación principal del arrendatario, -- es la de restituir la cosa al terminar el contrato, siendo esta una obligación de dar.

DEL SUBARRENDAMIENTO.- Hay subarrendamiento, cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento; es decir, respecto de una misma cosa existiendo contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda subarrendar, necesita, además de la capacidad general de contratar, la autorización general o especial del arrendador. Subsistirá la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daños o incumplimiento de las demás obligaciones por el subarrendatario, responda directamente ante el arrendador.

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Son causas de conclusión las generales de todo contrato: la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, pérdida o destrucción de la cosa, expropiación y evicción. Hay cir--

cunstancias especiales, propias del arrendamiento que influen en su duración y conclusión, estableciendo unos prórroga obligatoria o dando lugar a lo que la doctrina llama tácita reconducción. En la primera hipótesis, cuando el contrato es vencido y el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas, tendrá derecho a que se le prorrogue el contrato hasta por un año, teniendo derecho el arrendador aumentar hasta un 10% la renta, si el predio ha sufrido un alza después que se celebró el contrato. Igualmente, si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es urbano, se entenderá el contrato como celebrado por tiempo indefinido y si el predio fuere rústico, se entenderá renovado por un año; en estos casos, opera la Tácita reconducción, que existe en virtud de un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario, de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación, transformándose el término fijo del contrato, en término voluntario, rigiendo las disposiciones de la Ley relativos a los contratos por tiempo indefinido.

CAPITULO IV

LEY INQUILINARIA VIGENTE.

Manuel González Cosío, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, a los habitantes del mismo, sabed que:

La Honorable Cuadragésima Legislatura Constitu--
cional del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, -
en uso de sus facultades legales y

CONSIDERANDO: Que la Ley, para satisfacer debidamente los fines de su existencia, debe tender siempre al -
ideal clásico de dar a cada uno lo que es suyo, procurando,
dentro de lo posible, ser justa y equitativa en relación a
cada una de las partes obligadas a cumplirla.

Que las leyes en vigor, relativas a contratos de
arrendamiento con las rentas conocidas con el calificativo
de "congeladas", han tenido como objetivo, la protección -
de inquilinos con reducidos medios de subsistencia, pretendiendo aliviar el problema de la casa habitación, pero, -
las disposiciones sobre el particular dictadas no han tomado
en consideración los casos en que, a su vez el propie--
tario tiene derecho a la protección de la ley, como sujeto
de derecho que es, resultando, por ello, las leyes a que -
se alude, de aplicación unilateral, y, por ende, injusta.

Que el espíritu que inspiró al legislador las leyes vigentes en materia de arrendamiento fue, fundamental-
mente, la protección del débil frente al poderoso y tal fi
nalidad se ha cumplido, pero, debe, sin embargo, estable--

cerse excepción en relaciones a Instituciones que no tienen fines de lucro sino, por el contrario, cuyas percepciones habrán de dedicarse al auxilio de sectores menesterosos, en relación a los cuales las leyes de que se viene hablando han operado efectos contraproducentes, pues en beneficio de clases que en relación a ellos resultan poderosas, se reducen los ingresos de que puede disponerse para su subsistencia.

Que las leyes que rigen la materia de que se viene hablando no forman actualmente una unidad, ni se reflejen a la legislación en vigor, por lo que resulta útil resumirlas en un solo ordenamiento que esté acorde con las actuales disposiciones legales, ha tenido a bien expedir la siguiente:

L E Y

ARTICULO PRIMERO.- Con las excepciones y modalidades que esta ley señala, se prorrogan en beneficio de los inquilinos y por todo el tiempo que dure la vigencia de esta ley, los contratos de arrendamiento en vigor, o que posteriormente se otorguen, que tengan por objeto casas habitación y cuya renta no exceda de doscientos cincuenta pesos mensuales. La cuantía que este artículo señala quedará aumentada en los casos de excepción que esta misma ley preveé.

ARTICULO SEGUNDO.- No quedan comprendidas en las disposiciones de esta ley, las Instituciones de Beneficencia y por tanto, los contratos de arrendamiento que como propietarios otorguen o hayan otorgado las Instituciones a que se alude quedan sujetas a las disposiciones aplicables a contratos con renta superior a doscientos cincuenta pesos mensuales, aún cuando sea inferior la renta pactada.

En los casos de arrendamiento a que este artículo se refiere, el contrato se tendrá por concluido a los sesenta días de la fecha en que el inquilino haya sido notificado de su conclusión.

ARTICULO TERCERO.- Cuando durante la vigencia de los contratos a que se refiere el artículo primero de ésta ley, se elevare el monto de los impuestos prediales o tuviere el propietario que hacer erogaciones para pago de obras públicas, tendrá derecho a elevar el monto de la renta pactada en un cincuenta por ciento de las cantidades adicionales que deba cubrir; el alza de renta será permanente, si los impuestos para cubrir también lo son; será temporal si las cantidades que deba cubrir el propietario no tienen calidad de permanentes. En el segundo caso, el inquilino tendrá derecho a repartir el alza que en la renta sufra en diez exhibiciones mensuales consecutivas, o en todo el tiempo que legalmente, tome el propietario para hacer el pago.

Si se elevare el monto de los derechos que por concepto de agua potable debe pagar el propietario, la diferencia resultante con la tasa actual, será totalmente a cargo del inquilino.

En estos casos y aún cuando la renta por cubrir exceda de doscientos cincuenta pesos mensuales por las adiciones que este artículo autoriza, seguirá el contrato relativo sujeto a las disposiciones de esta ley.

ARTICULO CUARTO.- Cuando el propietario de un predio arrendado vaya a ocuparlo por sí mismo y no tenga otro en propiedad en la misma población, podrá obtener la desocupación en los términos siguientes:

a).- Iniciará el juicio sumario respectivo invo-

cando como causa la que este artículo menciona.

b).- Se fijará al inquilino, en la sentencia respectiva, un término para hacer la desocupación, que no exceda de seis meses a contar de la fecha en que la demanda se haya notificado.

c).- Se establecerá en la misma sentencia la obligación del propietario para con el inquilino de pagarle, - por concepto de daños y perjuicios, una cantidad igual al importe de seis meses de renta para el caso de que no se ocupe la casa, en los términos fijados en la demanda, dentro de los siguientes noventa días a la desocupación de la misma o para el caso de que, ocupada en los términos señalados, se desocupe antes de seis meses.

d).- Se ordenará en la misma sentencia la inscripción de ella en el Registro Público de la propiedad, a efecto de que grave sobre el predio objeto del juicio, - la obligación a que alude el inciso anterior. Esta inscripción no podrá cancelarse antes de que transcurra un año de la fecha del fallo, salvo que el arrendatario consienta expresamente, en su cancelación, antes de que transcurra el plazo aquí fijado.

ARTICULO QUINTO.- Cuando el predio arrendado amenaza ruina, podrá el propietario obtener la desocupación - de él, justificando, por medio de prueba pericial, la causa apuntada. En este caso, el plazo para la desocupación - se fijará por el Juez, atendiendo a la urgencia que los mismos peritos señalen.

Al concluirse la reparación del predio, el inquilino tendrá preferencia para que se otorgue en su favor -- nuevo contrato de arrendamiento, pudiendo, en este caso el propietario aumentar el precio del arrendamiento en canti-

dad igual a la que produciría la cantidad invertida en la reparación, impuesta al nueve por ciento anual. El aumento de renta aquí autorizado, será también en relación a una anualidad.

ARTICULO SEXTO.- Cuando el predio arrendado vaya a ser objeto de reconstrucción, con gastos de al menos el cincuenta por ciento del valor fiscal del mismo o vaya a ser derribado totalmente para una nueva construcción, podrá el propietario obtener la desocupación, pero, si se trata sólo de reconstrucción será optativo para el inquilino soportar las molestias que de tal reconstrucción se derivan, sin hacer desocupación, pero, teniendo obligación de permitir los trabajos necesarios.

Si el inquilino hubiere desocupado el predio, tendrá preferencia para que en su favor se otorgue un nuevo contrato de arrendamiento, con alza en el importe de la renta en los mismos términos que señala el artículo anterior, pero, si hubiere soportado las molestias derivadas de la reconstrucción, el alza autorizada se reducirá a sólo un seis por ciento, siempre que el inquilino hubiere pagado integramente la renta pactada.

Si se obtuviere la desocupación, se sujetará a las reglas que señala el artículo 40. de esta Ley, en lo que hace a plazo para desocupar e indemnización por cubrir para el caso de que las obras no se inicien dentro de los treinta días siguientes a la desocupación, o no se concluyan dentro de los seis meses siguientes a la iniciación.

ARTICULO SEPTIMO.- Serán válidas las reformas que por voluntad de ambas partes, propietario e inquilino, se imponga a la cuantía de las rentas, pero, el inquilino tendrá derecho a dejar insubsistente el alza pactada y cu-

brir en lo sucesivo sólo la renta inicialmente est pulada. Si hace uso de tal derecho, no podrá exigir la devolución de los excedentes que voluntariamente haya cubierto.

ARTICULO OCTAVO.- En todos los casos en que la presente ley prevé aumento del importe de las rentas, continuarán los contratos relativos sujetos a las disposiciones de esta ley, aún cuando, por los aumentos autorizados o pactados, exceda la mensualidad de doscientos cincuenta pesos.

ARTICULO NOVENO.- Cuando el propietario se niegue a recibir la renta, el ofrecimiento se hará conforme a las reglas siguientes:

1.- El ofrecimiento se hará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de pago señalada en el contrato, en el Juzgado competente, dada la cuantía de la respectiva anualidad.

2.- Será bastante la comparecencia del inquilino exhibiendo su contrato o el último recibo de renta expresando el domicilio del propietario, para que el Juez haga levantar un acta, por duplicado, en que se asiente extracto del asunto del asunto y mandará notificar al propietario con apercibimiento de que, si en el término de tres días no comparece a recoger la renta, se le tendrá por opuesto y se mandará depositar, a su riesgo, en la Sucursal o Agencia del Banco de México, o Nacional Financiera, S. A.

3.- En el caso del inciso anterior, se entregará al inquilino el duplicado del acta y ese documento hará veces de recibo, salvo el resultado del juicio de oposición si lo hubiere.

4.- Si el propietario acude a recibir la renta -

ofrecida, se le entregará previo recibo que extienda para ser entregado al inquilino. Si se negare a recibir la renta o no compareciere dentro del término fijado en el inciso 2, se procederá en los términos del mismo, quedando a salvo sus derechos para que los ejercite en el término de diez días, manifestando su oposición expresa a que se tenga por hecho el pago; esa oposición se tramitará en juicio sumario. Si no hiciere uso de tal derecho, se tendrá por firme el pago.

ARTICULO DECIMO.-Cuando, siendo necesario conforme a la Ley, no se haya dado forma escrita a un contrato de arrendamiento, cualquiera de los interesados podrá exigir su otorgamiento, conforme a las reglas siguientes:

1.- Ante el Juez que corresponda, según la cuantía del negocio, se presentará la correspondiente demanda, siempre en forma escrita.

2.- En la misma demanda anunciará el actor las pruebas que se proponga rendir formulando desde luego los correspondientes interrogatorios, si se trata de pruebas que lo ameriten.

3.- Con la demanda formulada se correrá traslado al demandado para que, en el término improrrogable de tres días, la conteste. En la contestación a la demanda se anunciarán asimismo las pruebas correspondientes, en la forma prevista para el actor. De la contestación se hará traslado al promovente para su conocimiento.

4.- Contestada la demanda, para dentro de los tres días siguientes, se citará a las partes a una audiencia de recepción de pruebas, en la que las partes podrán, además, formular breves alegatos ante el Juez, sin que sea

necesario consignarlos en el acta correspondiente.

5.- La citación para la audiencia que previene el inciso anterior surtirá efectos de citación para sentencia, que dictará el juez dentro de tres días.

6.- La sentencia que condene al otorgamiento del contrato será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin que sea necesario otorgar fianza. La que deniegue será apelable en ambos efectos.

7.- Si el sentenciado se negare a extender el contrato, lo hará el Juez en su rebeldía.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Al ejercitarse las acciones rescisorias o de desocupación que esta Ley se refiere, para la comprobación de la existencia del contrato de arrendamiento, se estará a lo que dispone el Art. 443 del Código de Procedimientos Civiles.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- En las resoluciones que se dicten en los casos previstos por esta ley, para los efectos de apelación, se aplicarán las reglas que contiene el artículo 449 del Código de Procedimientos Civiles, pero, se otorgarán las garantías que esta misma Ley señala.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Al otorgarse escrituras de venta de predios urbanos, las Notirics que las autoricen o ante quienes se ratifiquen, cuidarán de que el vendedor, bajo protesta de decir verdad, manifieste si el predio vendido está o no sujeto a contrato de arrendamiento y, en caso afirmativo, se mencionarán las condiciones esenciales del mismo.

T R A N S I T O R I O S .

Art. 1o. Se derogan las Leyes números 30, 65 y 90 de 30 de diciembre de 1949, 30 de junio de 1954 y 20 de di

ciembre de 1954.

Art. 2o. Durante la vigencia de esta ley se suspende la vigencia del Código Civil y de Procedimientos Civiles, en lo que se opongan a las disposiciones que la presente ley contiene.

Art. 3o. Esta ley entrará en vigor tres días después de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial.

LO TENDRA ENTENDIDO EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y MANDRARA QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADA EN EL PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO.

Diputado Presidente.- Dr. Antonio Sánchez Obregón.- Diputado Secretario.- Regina Olvera Ledezma.- Diputado Secretario Enrique Redentor Albarrán.- EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA FRACCION SEGUNDA DEL ARTICULO NOVENTA Y TRES DE LA CONSTITUCION POLITICA DE ESTA ENTIDAD Y PARA SU DEBIDA PUBLICACION Y OBSERVANCIA, EXPIDO LA PRESENTE LEY EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERETARO, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO.-

El Gobernador Constitucional del Estado.- ING. - MANUEL GONZALEZ COSIO.- El Secretario General de Gobierno. LIC. JOSE ARANA MORAN.

PROBLEMAS ORIGINADOS POR LA LEY INQUILINARIA.

Esta ley protege los contratos de arrendamiento -- en vigor o que posteriormente se otorguen, que tengan por -- objeto casæ habitación y cuya renta no exceda de doscientos cincuenta pesos mensuales.

Prorroga la duración de estos contratos en beneficio de los inquilinos durante la vigencia de la misma ley; -- y vemos así claramente expresada su unilateralidad, ocasionando una violación los elementos integrantes del contrato, o sea la restitución de la cosa en tiempo determinado; el -- arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, y aquí se deja ver una enajenación que puede ser perpetua-- del uso o goce, originando un desmembramiento del dominio -- de la propiedad.

La misma ley hace una excepción, en relación a -- los predios pertenecientes a Instituciones de Beneficiencia, cuando el monto de la renta quede reglamentado por sus disposiciones, considerando los contratos relativos, sujetos a las disposiciones generales, de los contratos, y no a las -- que establece la ley, cuando el monto de la renta no exceda de \$ 250.00 mensuales. Esta excepción es alabada desde el punto de vista humanitario, por el fín perseguido, pero no desde el punto de vista legal, porque debe tenerse en cuenta que la Ley es de aplicación general, y no deben dictarse normas que beneficien a determinadas personas.

Además, la Ley inquilinaria señala el importe en que debe elevarse la renta para el caso de que se elevaren los impuestos prediales o tuviera el propietario que hacer erogaciones parâ el pago de obras públicas, y así lo con---vierte en un contrato aleatorio ya que son inciertas las ---utilidades por obtener y el precio por pagar.

El artículo cuarto de la citada ley faculta al -- propietario del predio arrendado, cuando vaya a ocuparlo -- por sí mismo y no tenga otro en propiedad en la misma pobla-- ción para pedir la desocupación del inmueble, fundándose en éste motivo; este precepto es digno de alabarse, pero sería inútil si se respetara la naturaleza del arrendamiento con-- servando su duración temporal.

El artículo quinto establece un derecho de prefe-- rencia; en caso de que el predio por encontrarse en condi-- ciones de no ser habitable, sea reparado, el inquilino tie-- ne derecho de preferencia para ocupar de nuevo el mismo, pe-- ro no se trata de una preferencia que se otorgue en relación a terceros y en iguales condiciones a tales terceros. La -- Ley misma fija las condiciones en que el nuevo contrato de-- be otorgarse en favor del primitivo inquilino, sin dar li-- bertad al propietario para hacer valer su voluntad en el -- nuevo contrato y encontramos en ello una nueva demostración, de que se crea un derecho real en favor del inquilino.

El artículo séptimo hace válidas las reformas que por voluntad de ambas partes, se impongan en la cuantía de las rentas, pero el inquilino tendrá derecho de dejar insub-- sistente el alza pactada y cubrir en lo sucesivo sólo el -- importe de la renta inicialmente estipulado. Esto, natural-- mente, va en contra de los principios de Derecho Civil, ya-- que cuando se ha pactado alguna modificación respecto de -- alguno de los objetos del consentimiento, y en este caso -- hay modificación en el importe de la renta, se ha verifica-- douna novación de contarto, derivada de la expresa voluntad de las partes y la ley no debe nulificar esa voluntad que -- ha sido generadora de derechos y obligaciones.

Además los inversionistas ya no construyen casas de rentas módicas debido al problema suscitado por las leyes

citadas; ahora se dedican a fincar apartamentos en zonas -- residenciales y así poder cobrar rentas elevadísimas sólo-- mente al alcance de gentes poderosas, no de la clase prole-- taria que es la que necesita de la vivienda cómoda e higié-- nica dónde vivir, y que tenga una renta módica de acuerdo -- con la inversión y posición económica del mismo, cosa que -- hace demasiada falta en nuestra entidad.

Otro problema que tiene su origen, aunque sea re-- moto, en las leyes inquilinarias, es la desorbitada alza de rentas. Todos los propietarios elevan su precio de arrenda-- miento ante el temor de que sus propiedades queden dentro -- de la "congelación!".

Otra situación causada por la congelación de ren-- tas, es que las mejoras necesarias que requiera el inmueble para ser habitable, no se efectúan por los propietarios, ya que producto del arrendamiento, deja una utilidad ínfima, -- apenas alcanza para pagar los impuestos prediales; por lo -- que no puede percibir un interés justo al propietario, en -- relación a la inversión de la finca que arrienda.

C A P I T U L O VI

DERECHO REAL ESTABLECIDO POR LA LEY INQUILINARIA.

Después de haber explicado en qué consiste un Derecho Real, que su fundamento descansa en la oponibilidad a todo mundo, que el derecho es valedero erga omnes; trataré de explicar la existencia del derecho real que han establecido las leyes inquilinarias sobre la propiedad.

Primero.- Debemos de tomar en cuenta, que dada la naturaleza del arrendamiento, no debe crear derechos reales, ya que es una obligación personal de dar.

Segundo.- Los contratos que regula la ley inquilinaria, son prorrogados en beneficio de los inquilinos, durante la vigencia de la ley. Según la clasificación de los derechos reales, establece un derecho de dominio, un derecho que tiene el inquilino y que puede ser a perpetuidad, de gozar del bien, a cambio de una remuneración fija; esto naturalmente desvirtúa la naturaleza del contrato de arrendamiento, que es conmutativo, porque de antemano se pactan los provechos o gravámenes ciertos y determinados.

Tercero.- El Derecho Real establecido por dicha Ley, es un derecho real absoluto-relativo, ya que existe una relación directa entre el arrendador y titular del arrendatario, existiendo además la relación de un sujeto pasivo universal.

Cuarto.- Es un derecho real de aprovechamiento por que descansa en el poder jurídico directo e inmediato que ejerce el titular sobre los bienes; ese aprovechamiento se manifiesta en la facultad de uso o goce.

Quinto.- Es un derecho real imperfecto, porque además de existir un sujeto pasivo universal, ideterminado, existe un sujeto pasivo determinado o sea el arrendatario, con obligaciones de hacer y de no hacer de carácter patrimonial.

Sexto.- Es un derecho real determinado, por constituirse sobre un bien ya constituido, presente, no futuro.

Séptimo.- Es un derecho real material, que recae sobre un bien corpóreo, o sea las casas habitación cuya renta no exceda de \$ 250.00 mensuales.

Octavo.- Es un derecho real perpetuo por esencia, ya que la Ley prorroga a los contratos durante su vigencia, pero por naturaleza, su duración queda condicionada a la vigencia de la Ley, que es indefinida y que, por lo menos teóricamente, sería perpetua.

Noveno.- Es un derecho real no vitalicio, ya que el arrendamiento se transmite a los legítimos herederos, que hayan vivido en el inmueble mismo, siempre y cuando tenga vigencia el contrato en el momento de la muerte del titular.

Según los puntos que hemos visto, el Derecho Real que crean las Leyes Inquilinarias es un derecho nuevo establecido en favor de los arrendatarios, desmembrando la propiedad del arrendador; convirtiéndose en actos de disposición de la propiedad que comprometen definitivamente su porvenir y se puede decir que hay una enajenación en la propiedad.

El derecho Real que establecen sobre la propiedad, es distinto a los demás derechos reglamentados por nuestro Código Civil, o sean los derechos de Servidumbre, Uso, Usufructo, Prenda, Hipoteca o Habitación.

Este derecho real nuevo, difiere de la prenda: en que éste es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de la obligación y su preferencia en el pago; y aquél, en que se constituye sobre inmuebles y no sirven de garantía para el caso de incumplimiento de la obligación del arrendador.

Igualmente, difiere el Derecho Real Inquilinario de la Hipoteca: en que éste derecho real se constituye sobre bienes determinados, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, otorgando al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación principal y además aquí sí se desposee al dueño, durante la vigencia del contrato.

El Derecho Real Inquilinario, difiere del usufructo: ya que éste derecho real es temporal generalmente vitalicio, para disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia; en cambio en el Derecho Real inquilinario no se concede el disfrute, sino simplemente el uso de la cosa, además el usufructo puede recaer en bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, en tanto que el arrendamiento, sólo recae sobre fincas destinadas a habitación cuyo monto no exceda de \$ 250.00 o sea sobre bienes corporales e inmuebles.

.El Derecho Real Inquilinario, difiere del uso: en que el uso es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia, y de caracter intranmisibile; en cambio el derecho real inquilinario, su duración no es temporal, sino que está condicionado a la duración de la vigencia de la Ley inquilinaria; tampoco es vitalicio, puesto que puede -

pasar el derecho a los legítimos herederos que vivan en el mismo predio arrendado, y el arrendamiento, sí puede ser -- transmisible, cuando tiene la facultad de subarrendar el -- arrendatario.

El Derecho real establecido por las leyes inquilinarias, difiere de la habitación, en que éste es un derecho real de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa; este derecho es intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio; en cambio el derecho inquilinario, no es gratuito, sino por el contrario es oneroso, transmisible en los casos indicados en el párrafo anterior,

El Derecho Real Inquilinario difiere de las Servidumbres, en que éstas son un derecho real establecido en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero; por el contrario, el derecho real inquilinario, es también un derecho real, pero su gravamen, no beneficia a ningún propietario de otro fondo.

MODOS DE EXTINCION DEL DERECHO REAL INQUILINARIO.-

Este derecho se puede extinguir:

- 1.- Por voluntad del arrendatario, que dé por concluído el contrato de arrendamiento, pero no por voluntad del propietario.
- 2.- Porque el propietario del predio arrendado vaya a ocuparlo por sí mismo y no tenga otro en propiedad, en la misma población.
- 3.- Porque el predio objeto del contrato vaya a ser -- derribado totalmente para una nueva construcción.

- 4.- Por nulidad;
- 5.- Por rescisión;
- 6.- Por confusión;
- 7.- Por pérdida o destrucción de la casa arrendada --
por caso fortuito o fuerza mayor.
- 8.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por
causa de utilidad pública;
- 9.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento
- 10.- Por derogación de la Ley Inquilinaria.

S O L U C I O N E S .

- 1.- DEBE DEREGARSE LA LEY INQUILINARIA VIGENTE EN EL ESTADO Y VOLVER A RESTABLECER LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS, QUE HA SIDO VIOLADA EN CUANTO A LOS CONTRATOS QUE REGULA; QUITANDOSE CONSECUENTEMENTE EL DERECHO REAL QUE SE HA ESTABLECIDO.
- 2.- DEBE DICTARSE UNA LEY QUE RIJA A TODOS LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, QUE SEA BILATERAL, PROTECTORA DE LOS INTERESES DE LAS DOS PARTES OBLIGADAS.
- 3.- QUE ESA LEY SE ENCUENTRE DENTRO DEL DERECHO COMUN, POR TRATARSE DE UN DERECHO PRIVADO; EN EL TITULO REFERENTE A ARRENDAMIENTO, DENTRO DEL CODIGO CIVIL, FORMANDO PARTE DE ESE ORDENAMIENTO.
- 4.- DEBE OBLIGARSE A LAS EMPRESAS INDUSTRIALES A QUE CUMPLAN CON LA FRACCION XII DEL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL.
- 5.- TANTO CAPITALISTAS, INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO, DEBEN CONSTRUIR VIVIENDAS MODICAS, QUE SATISFAGAN LAS NECESIDADES DE LOS PROLETARIOS QUE ES A QUIENES PRINCIPALMENTE TRATA DE PROTEGER DICHA LEY.