

REPRESENTACION

76

al Mexico. Congreso  
K

SOBERANO CONGRESO.

DE LOS

VECINOS Y COMERCIANTES

DE

ESTA CAPITAL,

contra el proyecto

SOBRE ANULAR LOS TRASPASOS ECISTENTES

DE CASAS.



MÉXICO.

Impreso por Ignacio Cumplido.

En la oficina de su cargo, calle de los Rebeldes número 2.

1836.

REPRESENTACION

GOBIERNO FEDERAL

EXPOSICION



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

DE CARAS

MEXICO

Impreso por Ignacio Campillo.

En la Oficina de la Imprenta de las Escuelas de la Habana, número 2.

1898

## SEÑOR.

**L**OS que suscriben del comercio y demás inquilinos de esta capital, con el mayor respeto y confianza se dirigen al congreso general, con motivo al proyecto que en cinco artículos se ha presentado á su deliberación, reducido á fijar la clase de indemnizaciones que los propietarios de fincas urbanas deben satisfacer á los inquilinos, siempre que aquellos las hayan vendido ó vendieren, ó de cualquiera otra manera las enagenaren; y los cuales admitidos que fueron y dispensada la segunda lectura, se mandaron pasar á la comision segunda de justicia.

Su autor, que lo es el Sr. diputado Ahumada, sin duda se habrá propuesto el objeto laudable de extinguir con estas medidas las disputas y litigios, que sobre saneo de traspasos suelen ofrecerse en la venta de dichas casas; así lo creemos de las puras intenciones que lo caracterizan, y hará siempre honor eterno á cualquier representante, que consagre sus luces y talentos en el arreglo de tan importante materia. Pero supuesto que no se eleva todavía á ley, y temiendo

por lo mismo libertad para emitir cada uno las opiniones que le ocurran, séanos permitido, usando de ella, el manifestar que de aprobarse tal cual se encuentra, va á causar perjuicios irreparables de suma trascendencia; pues afecta los intereses de casi todos los inquilinos y comerciantes de México, por favorecer á unos cuantos propietarios, en quienes está concentrada esta riqueza.

Percibiéndose esta verdad á su simple lectura, nos éscusaria este convencimiento el molestar la atencion ocupada del congreso, descansando en que su ilustracion conocida lo desaprobaria. Este resultado, pues, lo aguardariamos en el silencio, confiados igualmente en la integridad de los señores de la comision que ha de abrir su dictamen; con todo, no está por demás hacer esta sumisa esposicion en defensa de nuestros derechos, que se atacan en semejante proyecto.

Entra pidiéndose en su artículo primero: „Que todo propietario de fincas urbanas que las haya vendido ó vendiere en lo sucesivo, ó de cualquiera otra manera las haya enagenado, está obligado á indemnizar al inquilino de todo aquello en que se hubiese convenido espresamente con él.” En tan solemne declaracion, ¿qué se dice de nuevo sobre lo que disponen las leyes vigentes? Estas obligan á cumplir y ejecutar todo aquello á que se someten los contrayentes en sus pactos y compromisos, de que ninguno pue-

de safarse por su voluntad. Y si por este artículo se obliga al propietario a indemnizar al inquilino de lo que espresamente se hubiese convenido, es redundante y superfluo; porque en la actualidad, los dueños de fincas en los contratos sobre traspasos, no están esentos de este deber, y se les puede ecsigir, como los de cualquiera otra especie, su cumplimiento.

Por esta razon, era de omitirse este artículo lo mismo que el segundo, que dice: „Si nada se hubiere convenido sobre este punto de indemnizaciones, solo estará obligado á pagar en los casos y términos prevenidos en derecho, las mejoras hechas por el inquilino en la finca, sin podersele ecsigir cantidad alguna que esceda del justo precio de esas mejoras.” Se nota desde luego, que no especificándose aquí qué clase de mejoras sean las abonables por el propietario, y sometiendo este punto á lo dispuesto en el derecho, la dificultad queda en pié y esta declaracion es tan inútil como la anterior.

Las mejoras pueden ser útiles ó necesarias; en el primer caso, siendo peculiares á la comodidad, gusto ó capricho de cada individuo, no las debe satisfacer el dueño de la finca, y por eso son objeto de los traspasos y convenios entre los arrendatarios; mas en el segundo, como quiera que el inquilino paga la renta por tener una casa habitable y en buen uso en virtud del contrato de locacion, se observa todo lo contrario.

Supuesta esta teoria sobre mejoras, que todo

el mundo sabe y no ignora quien trabaja en finca ajena, ¿adelantan algo los inquilinos con saber que solo se les pagarán las mejoras hechas conforme á los casos prevenidos en el derecho? ¿Ahora, no sucede otro tanto en la resolucion de los negocios de esta naturaleza que se promueven? Luego es claro que de aprobarse el artículo, no regirian para lo futuro sino unas propias reglas, unos mismos principios, que son los del derecho, en el modo y términos que este dispone. Parece escusada tal repeticion, así como la advertencia con que se cierra, de no poderse reclamar cantidad alguna que exceda del justo precio de esas mejoras; condenando al propietario á su indemnizacion, ha de ser de lo que valgan en sí por tasacion de peritos y no de otra suerte, segun se ve por las sentencias diarias de los tribunales.

Si este modo de discurrir es ecsacto, es preciso convenir, que en las dos proposiciones referidas no se advierte idea alguna de reforma en los puntos que abrazan, estando como están ya preocupados y decididos por el derecho comun; y menos contienen algo favorable á los inquilinos, aunque se anuncien bajo este aspecto. Así que no pueden considerarse sino como preliminares lisongeros, para hacer menos duras y alarmantes las siguientes proposiciones, que es lo formal del proyecto, y sobre lo que suplicamos al còngreso fije su respetable atencion.

„Si constare, dice el artículo tercero, que el

propietario consintió en que el actual inquilino diere al anterior cantidad determinada por razon de traspaso, estará obligado á pagarla á dicho actual inquilino; pero si su consentimiento no se contrajo á cantidad determinada, solo estará obligado á hacerle la indemnizacion de que habla el artículo anterior. Esta misma deberá hacerse á todos aquellos inquilinos á quienes apareciere que se les concedió en lo general la facultad de traspasar." Muchos traspasos, en efecto, se hacen conviniendo los propietarios en determinada cantidad ó precio por lucrar esclusivamente, ó porque el actual inquilino se comprometió á satisfacer algun recargo crecido de rentas atrasadas de su antecesor, bajo la condicion única de poder traspasar.

De cualquier modo que sea, ¿no es cierto que se compró esta facultad? Y en tal virtud, ¿se le podrá disputar el que la enagene á quien mas cuenta le ofrezca? Casa hay entre otras, muy conocida en México, en que la obtuvo una señora con el permiso de traspaso, por ocho mil pesos fuertes que estaba debiendo el arrendatario que se la dejó, y cuya cantidad entregó aquella al dueño. Bajo esta garantía ha gastado otros ocho mil pesos en componerla, echando cielos, pintando paredes, suelos y haciendo otras obras que le dieron nuevo ser y valor. Oblíguesele ahora á recibir por todo la indemnizacion de los ocho mil pesos que pagó; y además de volver insignificante el uso de su propiedad, tendría que

perder al menos lo restante, que es otra igual suma.

Objeciones tan graves como estas, son las que pueden hacerse tambien contra la otra parte del artículo, donde se anula la facultad general de traspaso. En cualquier sentido que ésta se considere no es onerosa, sino antes bien utilísima y de provecho á los dueños de casas; por este medio, aunque no perciban ningun dinero, jamás cuentan con vacios, y por consiguiente pérdidas de arrendamientos ni de un solo dia. Así conservan de seguro en buen estado sus fincas sin gastar ni en tapar goteras; y gran número hay de inquilinos que se obligaron en recompensa de que se les dejó libres el traspaso, á la reparacion costosa de casas destruidas, para lo cual careciendo de proporciones los propietarios, las habrian visto en breve convertirse en ruinas.

Ecsistiendo estos convenios ¿habrá razon para que cuando se venda una finca, el inquilino pierda el traspaso, que es un capital y se escone al propietario de la indemnizacion de su importe? Ni es justo que por solo el hecho de pasar á otras manos, claudiquen los gravámenes anteriores, que como este, contrajo el dueño, y se vuelvan nulos. Será un fenómeno que los propietarios otorguen esa facultad sin que los arrendatarios no la compren con grandes sacrificios; pero aun en la hipótesis de que sea graciosa y dada sin ningun interés pecuniario, tam-

co la pueden revocar. Si bien son libres para imponerse obligaciones usando del dominio de sus cosas, no lo son para redimirse de su cumplimiento cuando les acomode y quieran. Y tales pactos, como los de otra especie y naturaleza, deben sostenerse: su fuerza y valor no se altera por la diferencia del objeto ó materia que se versa.

De esta regla general de los contratos se exceptúan en el artículo, los relativos á traspasos de fincas urbanas, no solicitándolo los propietarios por las vías legales. Saben muy bien lo que vale y hasta donde se estiende esa facultad concedida á los inquilinos; y que el no haberla sujetado á cantidad determinada, es porque así les agradó ó convino. A pesar de esto, la indemnización que se les prefiija en este caso, es la de las mejoras hechas en la finca por su justo precio y en el modo y términos prevenidos en derecho, de que habla el artículo anterior. Quiere decir, que de esta suerte se dan por insubsistentes y nulas las obligaciones solemnes que los ligan con los inquilinos, respecto á los traspasos de las casas.

Y ¿esto no es convertir al congreso en tribunal de justicia, y pretender que pronuncie una ley sentencia de las irrevocables? Los males no solo serian los que trae consigo la mezcla y confusion de poderes, separados debidamente por las bases constitutivas; resultaria además, que se daba sin audiencia de los interesados en

esos trasпасos, ni tener á la vista los documentos y pruebas con que pudieran acreditar su concesion y los derechos que les asisten. Vicios y nulidades en que no es creible incurriera el cuerpo soberano.

No son de estrañarse estas contradicciones del artículo de que se viene hablando, si se reflexiona que dirigiéndose á invalidar los pactos celebrados entre propietarios é inquilinos, sustituyendo á los antiguos otros nuevos contra la expresa voluntad de ambas partes, la ley notoriamente tendria efectos retroactivos. Díctense enhorabuena las que deban gobernar para lo futuro en los traspasos de casas libres y que no tengan este reato sobre si, quizás podria ser admisible el artículo, y todavía cuando á esto se redujese, ¿se consigue el objeto?

Siempre que el interés estreche al propietario á convenirse con el inquilino, en darle la facultad de traspasar sin restriccion alguna, ¿de qué valdria esta disposicion? Como favorable á los dueños de fincas, podria y muy bien, renunciarla, á la manera que con frecuencia se hace en los contratos de otra especie de las escepciones, defensas y leyes benéficas á los contrayentes. El resultado, pues, seria que se eludiese con facilidad, permaneciendo los abusos que pueda haber y se desean corregir. Y entonces, ¿para qué es dar una ley inútil y opuesta á la libertad y al interés, que es el regulador eficaz de los tratos entre los hombres?

Por otra parte, señor, hoy el valor de los tras-  
pasos, que lo tienen las casas y aun el mas inferior  
tendejoncito ó carboneria, asciende á una con-  
siderable suma de pesos, y todos estos respec-  
tivos capitales con que cuentan los inquilinos y  
comerciantes, desaparecerian de un solo golpe,  
causando quebrantos no pequeños, en circuns-  
tancias en que todo se halla paralizado y en la  
mayor decadencia. Tiéndase la vista por las ca-  
lles de México, y á las mas distantes del centro,  
por todas se registran accesorias con giros y co-  
mercios mas ó menos gruesos, cuyos traspasos  
están afectos al pago de acreedores y al de sus  
mismos arrendamientos. Ni puede subrogarles  
el valor de las mejoras á que se refiere el artí-  
culo segundo, porque son raras las tiendas ó ca-  
jones donde se han hecho; de ahí es que, no pu-  
diendo tener lugar sino en las casas en que son  
mas comunes las obras de comodidad, quedarian  
sujetas á los mismos inconvenientes que ahora  
para su pago, como se ha dicho antes.

Destruidos así los traspasos y con ellos esta  
riqueza que forma un ramo de comercio, sin gra-  
var en lo mas mínimo á los propietarios que tie-  
nen aseguradas sus rentas, se atacaria tambien  
con esta medida la propiedad que hoy constitu-  
ye este derecho. Téngase en poco ó nada en el  
proyecto de la cuestion, que el congreso ha da-  
do testimonios auténticos del respeto que le me-  
rece. Hablamos de la ley, en virtud de la cual  
se restituyeron sus bienes al duque de Monte-

leone, que por otra de facultades extraordinarias, se habían consignado con otros fondos á la instruccion pública. Lo mismo se hizo con los de varias corporaciones, sin embargo de la importancia reconocida del objeto y conveniencia pública que pudiera alegarse en favor de esa nueva inversion.

Estos hechos, que por sí solos harán memorable al actual congreso porque enseñan á mirar como sagrada la propiedad, ¿es posible que se desmientan tratándose de los intereses de particulares mexicanos? Con la notable diferencia, que aquellos bienes siendo raíces y conservándose, pudieron fácilmente volverse á sus dueños; y en nosotros estinguiéndose los anteriores traspasos, no son reparables los daños. Comprenderian tambien á extranjeros benéficos, que no pudiendo adquirir bienes raíces en el país, han invertido fondos cuantiosos en traspasos de las casas que habitan, en almacenes y cajones donde tienen sus comercios; y una novedad tan inesperada como esta, se los haría perder.

Dejando á un lado el artículo cuarto, que se contrae á que las indemnizaciones cuando las haya, se gradúen por peritos nombrándolos las partes, por estar comprendido en el segundo, pasamos á encargarnos del quinto y último, que se ha concebido así: „Si no fuese liquidado qué se deban las indemnizaciones reclamadas de cualquiera clase y naturaleza que sean, ó no pudieren de pronto liquidarse su importe.

podrá obligarse á los inquilinos á que desocupen las casas en el término prudente que les señalen los jueces, con tal de que el propietario asegure á satisfaccion de ellos ó del juzgado las resultas del negocio.”

De forma, que segun esto, ora tengan que hacerse reclamos sobre el valor de los compromisos, ora sobre la liquidacion y monto de las mejoras, ó por cualquier otro motivo por legitimo que sea, no hay remedio, inmediatamente se lanza al inquilino y despues se entran á ventilar sus diferencias. Y ¿no es un verdadero despojo el que se le causa? Es un principio reconocido que nadie puede litigar despojado, y al que lo está se le restituye la posesion ante todas cosas; y aquí se contraria esta mácsima: sin embargo de esto y de que hasta en el idioma vulgar se repite aquella de beato el que posee, aunque la cosa no sea suya, al inquilino se le pone en la calle y separa de su casa ó tienda al vinotero, al mercader y otros comerciantes. Para trasladar sus familias é intereses, tendrán entonces que hacer sacrificios costosísimos, siendo las casas tan difíciles hoy de conseguirse como de reemplazar un buen local para giro; y sobre la pérdida del traspaso que deja y no puede cobrar, se le acumula á la mayor afliccion este nuevo gravámen.

En esto no cabe duda, porque de todos modos en el plazo prudente que se le asigne, ha de sacar sus efectos, su armazon y mostrador, sufriendo en estas operaciones los quebrantos y

estravíos que se dejan entender. ¿De qué sirve en estas circunstancias emprender un dilatado litigio, y que se le afiancen á su satisfaccion las resultas por el propietario? Nunca estas podrán estenderse á las indemnizaciones de daños y perjuicios, supuesto que estos se le han ocasionado con la autorizacion de la ley; por eso el mal es indefectible.

Para evitarlo, ¿qué único recurso se presenta en tal conflicto? El desesperado de sucumbir á cuanto se le proponga por irracional é injusto que sea, á fin de no ser removido de la casa. Por decontado que los pactos serán los que quiera el propietario, las mejoras las que califique, y de las indemnizaciones será el árbitro esclusivo. Y ¿no es convertir por este medio á los inquilinos en juguete y burla de algun propietario, ú otro interesado perverso que abuse de la posicion de aquellos? Ahora, si ecsiste, no puede hacerlo, porque le contiene el respeto á ese derecho de traspaso, que tal vez obra bajo su firma; la posesion en que están aquellos de las casas le estorba, y no se atreve á intentar ningun atropellamiento, por temor á las consecuencias judiciales. Con esta ley todo se allana, y avivándose el interés, comenzarian á venderse fincas que no se piensa enagenar en la actualidad, por estar afectas á esas responsabilidades de traspasos, y á verse tan escandalosos lanzamientos y despojos. Lo peor de todo es, que este daño vendria á ceder en provecho del propietario aumen-

tando el valor de sus fincas, con el crédito de los locales de comercio, formado con los capitales é industria ajena, y con las obras de utilidad y lujo que nada le habian costado.

No desconocemos por esto que el congreso puede crear derechos y obligaciones por medidas legislativas, siempre que lo ecsija el bien público. Pero quitar á los inquilinos el valor de los traspasos y darlos á los propietarios, ciertamente es una cosa bien diferente y muy fuera de tales funciones. Es proponer un nuevo modo de adquirir el dominio y la propiedad, hasta ahora no conocido y usado. Refórmense, repetimos, si es necesario, las reglas concernientes á los traspasos en fincas que por primera vez se les impongan, que los anteriores son del resorte del poder judicial, á quien debe dejarse que aplique las leyes preecsiscentes, y decida segun ellas los casos que ocurran.

En suma, ni aun ecsaminándose por el lado de conveniencia y bien general, se puede sostener el indicado proyecto, por ser evidente el sinnúmero de perjuicios que va á producir. A la hora de esta, con solo la noticia y su publicacion, se ha originado ya un trastorno en lo mercantil, cuyas consecuencias son dificiles de calcular. Los convenios que acerca de traspasos se atraviesan diariamente en el comercio, están paralizados ó rescindidos los que iban á cerrarse. Algunos de este modo alejan una quiebra vergonzosa, ó tratan de cumplir religiosamente con sus empe-

ños; y otros, realizando así sus capitales, los salvan tal vez de una pérdida segura, ó los hacen mas productivos empleándolos en otras negociaciones.

Al resto de inquilinos acontece otro tanto, y muchas familias que de las comodidades descendieron á la pobreza, proyectando con el dinero del traspaso de sus casas librarse de la indigencia que les amaga, se les retraen los traspasadores, y ven ya desaparecer esta única esperanza que les resta. Al comercio, en lugar de recibir la proteccion que se merece, se le agrega esta nueva causa sobre las que le agobian y tienen en el aniquilamiento en que yace. Todos, en fin, con muy pocas escepciones, se resienten de estos resultados, que han de ser mayores de salir esta ley, urgiendo por lo mismo la pronta resolucion del asunto.

A la sabiduria y alta penetracion del congreso, no pueden ocultarse los demás poderosos fundamentos que da de sí la materia y resisten su dacion. Nosotros en estas ligeras observaciones, no hacemos sino indicar los principios cardinales á que se opone el proyecto por sus efectos retroactivos; á los dignos representantes de la nacion toca desecharlo, como suplicamos rendidamente lo verifique á la posible brevedad, en obvio de los males que se dejan espuestos.

México, y marzo 9 de 1836.—SEÑOR.—*Siguen multitud de firmas.*