

15.

## El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)

*María José García Gómez*

### I. PRESENTACIÓN

Pensar en un repoblamiento dentro de la Ciudad de México puede sonar contradictorio: la ciudad y su área conurbada es una de las mayores mega-urbes de la tierra. Pero, al igual que le ha ocurrido a otras capitales latinoamericanas —e incluso mundiales—, hablar de una recuperación del centro histórico de la Ciudad de México ya no parece tan extraño. Parte de la “recuperación” de los centros de las ciudades —que además suelen ser las áreas que contienen más edificios y monumentos antiguos—, supone un repoblamiento de los mismos. Por ejemplo, la ciudad de Houston, en Texas, comenzó una programa de recuperación de su centro en 1995. Para acelerar su renovación, se fijaron algunas metas como un ordenamiento jurídico específico, reclutar inversionistas, comerciantes y propietarios; retener a los que ya estaban en el centro de la ciudad y hacer del centro un lugar limpio, seguro y atractivo.<sup>1</sup> Programas semejantes se encuentran para Barranquilla, Bogotá, La Habana, Lima y Quito, por mencionar sólo algunos. Y en todos los casos, para proponer soluciones a los problemas, hace falta buscar qué los ha causado.

El gobierno del Distrito Federal, en su página electrónica “Autoridad del Centro Histórico”, ofrece una explicación sobre las causas que provocaron el deterioro del corazón de la ciudad:

A mediados del siglo XX este lugar era la mayor parte y el centro de una gran y moderna metrópoli, capital de la República Mexicana. También comenzaban a surgir los primeros rasgos del futuro hipercrecimiento de la ciudad y la industrialización se fue llevando la actividad económica a la periferia. Poco después, la Universidad Nacional se mudó a la nueva Ciudad Universitaria y dejaría al Centro sin una de las razones más importantes de su vitalidad: la de miles de jóvenes y maestros habitando en él, estu-

<sup>1</sup> Disponible en: <http://www.downtowndistrict.org/Home/> (fecha de consulta: enero de 2014).

diando, debatiendo al país y llenando sus jardines, sus cines, sus cantinas y sus cafés. Antes, en los años 40, la decisión de congelar las rentas de la vivienda, más que asegurar la vivienda popular, abonaría en el deterioro futuro de miles de propiedades. Todo lo anterior sería el principio de un sostenido proceso de despoblamiento y de pérdida de habitabilidad cuya consecuencias serían después el vacío, el deterioro y el abandono.<sup>2</sup>

Los asistentes al Foro Internacional de Vivienda “De vuelta al barrio”, celebrado en la Ciudad de México en septiembre de 2010, se enteraron del estado del proyecto de recuperación del centro histórico de la Ciudad de México. Estos foros, patrocinados en México por el Infonavit, recibieron como ponentes y público a urbanistas, arquitectos, sociólogos, economistas y abogados de diversas urbes del mundo. El público ahí reunido tuvo conocimiento de un proyecto que en la capital mexicana se estudia y trata de implementar desde el sismo del 19 de septiembre de 1985, temblor que destruyó 45,000 viviendas del centro histórico, en adición a los millares de vidas que cobró. Con ocasión del Foro mencionado, el gobierno de la ciudad de México presentó una ponencia sobre un plan de recuperación de su centro histórico que incluía repoblamiento del mismo. Fue entonces cuando se explicó que las nuevas viviendas de la capital se construyeron —y construyen— en donde “no hay ciudad”, mientras que la llamada “función habitacional” decrece en donde “sí hay ciudad”.<sup>3</sup> Durante décadas, fue un lugar común responsabilizar a la explosión demográfica, *en exclusiva*, sobre el surgimiento de un cada vez más denso y grueso cinturón urbano en las afueras de la Ciudad de México. Hoy se empiezan a estudiar otras posibles causas de la conversión de la capital en una mega-metrópoli, no sólo en su número de habitantes, sino sobre todo en su extensión. Por ejemplo, la migración campesina a la ciudad de México, potenciada por el agotamiento del modelo ejidatario y el reparto agrario indiscriminado del presidente Luis Echeverría

<sup>2</sup> Disponible en: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/index.php/el-centro-historico-de-la-ciudad-de-mexico-es-el-corazon-vivo-de-nuestro-pais> (fecha de consulta: enero de 2014).

<sup>3</sup> Infante, Iris, *El centro histórico*, presentación para el Foro Internacional de Vivienda Sustentable, Ciudad de México, septiembre de 2012, disponible en: [http://www.portal.infonavit.org.mx/files/.../1.-\\_Iris\\_Infante.pdf](http://www.portal.infonavit.org.mx/files/.../1.-_Iris_Infante.pdf) (fecha de consulta: septiembre de 2012).

Álvarez;<sup>4</sup> la industrialización en la propia ciudad, en zonas específicas como las colonias industriales Vallejo o Henry Ford; el aumento de la esperanza promedio de vida logrado por una mejor nutrición, las políticas de salud pública y la reducción de la mortandad infantil. Migración, industrialización y salud tuvieron su papel en el poblamiento expansivo del valle de México. Pero, como ya se ha dicho, las colonias céntricas de la ciudad sufrieron un notable despoblamiento mientras la ciudad se extendía hacia donde no había servicios ni infraestructura. Hoy en día los estudiosos del fenómeno del despoblamiento del centro de la Ciudad de México no tienen la menor duda en señalar como causa cierta del deterioro y desocupación del centro histórico —y de amplias zonas de otras delegaciones políticas— la llamada “ley de la renta congelada” del siglo XX. Esta ley ha tenido sus homólogas en algunas urbes del continente americano y de España.<sup>5</sup> En muchos países, incluido el nuestro, se ha buscado dar marcha atrás a la ley de la renta congelada, aunque durante décadas pocos legisladores y gobernantes desearan hacerse cargo del costo político de tal acción.

Son tres los momentos claves de la renta congelada en México: la promulgación de la ley en 1942 —y su prórroga indefinida en 1948—; el sismo de septiembre de 1985 —con las consiguientes expropiaciones de octubre de 1985 y el Plan Nacional de la Vivienda de 1987— y la derogación de la ley de la renta congelada en 2001. Para comprender cómo fue que la ley de la renta congelada fue un factor de despoblamiento y deterioro físico del centro de la Ciudad de México, se hizo un muestreo de expedientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en juicios de desahucio o bien de terminación de contrato de arrendamiento para la década siguiente a la promulgación de la ley. Conviene explorar un poco los conceptos que se estudiarán en estos casos.

## II. SOBRE EL ARRENDAMIENTO

Los códigos inspirados en el derecho romano continúan englobando en él la *locatio conductio rerum* (lo que se arrienda es el uso de una

<sup>4</sup> García Gómez, María José, “El certificado de inafectabilidad agraria en la economía mexicana del siglo XX”, ponencia para el *XIII Congreso MexEUCan*, Querétaro, 2010.

<sup>5</sup> GER, disponible en: [http://www.canalsocial.net/GER/ficha\\_GER.asp?id=4727&cat=derecho](http://www.canalsocial.net/GER/ficha_GER.asp?id=4727&cat=derecho) (fecha de consulta: septiembre de 2012).

cosa), la *locatio conductio operes* (el objeto de la obligación es la realización de cierta obra) y *locatio conductio operarum* (el objeto es cualquier prestación de servicio posible). De la mano del artículo sobre las rentas congeladas del estudioso del derecho Juan Luis González Alcántara,<sup>6</sup> se entiende que la voz “arrendamiento” proviene de *ar* por *ad*, acción; *reddere*, volver; de *re*, segunda vez y *dere*, tema frecuentativo de dar.

El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, o a procurar a ésta el uso o goce temporal de una cosa, o a prestarle temporalmente sus servicios, o a hacer por cuenta de ella una obra determinada.<sup>7</sup> La tendencia moderna busca separar estas tres figuras, por su distinta naturaleza. Para el estudio que hoy nos ocupa, se limitará la voz arrendamiento a la primera de sus posibilidades: la que se refiere al uso o goce temporal de una cosa. En este caso, la palabra arrendamiento tiene tres acepciones diferentes: *a*) acción de arrendar; *b*) contrato por el cual se arrienda, y *c*) precio en el que se arrienda.

El arrendamiento será siempre un derecho personal, que se perfecciona por el mero consentimiento. Esto puede no resultar tan claro en el caso bienes inmuebles, pues algunos autores califican el arrendamiento como un verdadero derecho real a favor del arrendatario, ante la imposibilidad del arrendador de disponer libremente de ellos, por la prórroga forzosa. El arrendamiento se caracteriza: 1) por la prestación del uso que una de las partes hace a la otra de una cosa o un bien; 2) por la existencia de un precio determinado o determinable, como contraprestación, y 3) por la temporalidad de aquella prestación, que, por regla general, sirve para fijar dicho precio.<sup>8</sup>

El contrato de arrendamiento llegó a México en el virreinato,<sup>9</sup> y los ordenamientos del derecho español continuaron en México has-

<sup>6</sup> González Alcántara, Juan Luis, *El arrendamiento*, disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

<sup>7</sup> GER, disponible en: [http://www.canalsocial.net/GER/ficha\\_GER.asp?id=4727&cat=derecho](http://www.canalsocial.net/GER/ficha_GER.asp?id=4727&cat=derecho) (fecha de consulta: septiembre de 2012).

<sup>8</sup> *Idem*.

<sup>9</sup> En este asunto, Oscar Cruz Barney explica lo siguiente: “Para cobrar los diezmos, el Cabildo se valía de dos vías: el arrendamiento y la administración, adjudicados mediante remates supervisados por los oficiales reales. El sistema de arrendamiento fue el más común en los primeros años, por medio de asientos fijos con particulares.

ta mediados del siglo XIX. El primer Código Civil mexicano, el de 1871, “en el título vigésimo, del libro tercero trata de manera extensa, y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales”.<sup>10</sup> El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido que sobre arrendamiento disponía su antecesor (González Alcántara).

Para finalizar de momento este apartado, se ofrece la definición de arrendamiento según el Código Civil del Distrito Federal vigente. En el artículo 2398 se define al arrendamiento de la siguiente manera: “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”. No es muy distinta de la definición del Código Civil en 1952 “Artículo 2398. 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”.<sup>11</sup>

### III. RENTAS FIJAS

Con notorio decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 24 de julio de 1942, las rentas de los inmuebles habitacionales, comerciales e industriales quedaron congeladas.<sup>12</sup> Esta medida, junto

Las administraciones corrían a cargo de colectores que recibían un porcentaje de la cantidad recaudada”. Cruz Barney, Oscar, *Historia del derecho en México*, México, Oxford University Press, 1999, p. 460. Sería deseable contar con algún comentario de las *Varias Resoluciones* de Antonio Gómez (1501-1561) publicado en castellano en 1789 por José Marcos Gutiérrez. Estas resoluciones son un compendio de los *Commentariorum Variarúnque* y en el t. II, núm. III, se habla del Arrendamiento y Conducción. Disponible en: <http://marcofabr.blogspot.mx/> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

<sup>10</sup> Lozano, Antonio de Jesús, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia mexicanas*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 1991, t. I, p. 181.

<sup>11</sup> *Nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales*, Leyes Mexicanas, México, Ediciones Andrade, 1952.

<sup>12</sup> Nota de la autora: el *Diario Oficial* publicó el decreto en la sección “Distrito Federal”, pero la medida fue nacional como dan muestra los juicios de amparo en materia de arrendamiento para otras ciudades de la república. Por ejemplo, un caso en Nuevo León, “Acreditado que los recibos cuestionados se relacionan con el

con la suspensión de garantías individuales (1o. de junio de 1942) y otras estrategias de defensa del territorio nacional, formó parte del conjunto de medidas del ejecutivo seguidas a la declaración de guerra en contra de los países del Eje (24 de mayo de 1942). Algunos autores afirman que la vivienda era costosa en la época poscardenista, pues los arrendadores se protegieron de este modo ante la devaluación y la inflación que había dejado el presidente Lázaro Cárdenas. Y como no faltaron los abusos por parte de los arrendadores, en el contexto del estado de guerra, el presidente Manuel Ávila Camacho se apresuró a emitir el decreto de la renta congelada.

El decreto reza: “No podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales”. La justificación de la medida era “impedir que la clase laborante se vea imposibilitada para controlar su nivel de vida por el constante aumento de los precios de primera necesidad”.<sup>13</sup> Parece que la medida fue oportuna en su momento, en un contexto de guerra. Pero al terminar el conflicto armado el decreto no se abolió como se esperaba, sino que se prorrogó. El presidente Miguel Alemán publicó tal extensión a través de un “Decreto que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan”.<sup>14</sup> En el apéndice de este capítulo se ha transcrito

arrendamiento discutido, siendo, por tanto, aptos para demostrar que al inicio de tal relación se pactó renta mensual de trescientos pesos y, por ende, que tal arrendamiento cae bajo la protección del Decreto Número 36, expedido por la Legislatura Local el veintinueve de mayo de 1962, se impone concluir con la ilegalidad del aviso de terminación, en razón de que las normas de dicho decreto por ser de orden público son irrenunciables y, por ende, si al tenor del artículo 8o. del Código Civil de Nuevo León, son nulos los pactos ejecutados en contravención a dichas normas”. Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito.

Amparo directo 394/86. Felipe Martínez Padilla. 3 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Ernesto Rosas Ruiz. Secretario: Anastasio González Martínez. La nota de 1986 indica: “AVISO DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ES INEFICAZ, SI SE PRUEBA QUE EL ARRENDAMIENTO ANTERIOR ES DE RENTA CONGELADA”.

<sup>13</sup> *Diario Oficial de la Federación*, 24 de julio de 1942, disponible en: <http://dof.gob.mx/index.php?year=1942&month=07&day=24> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

<sup>14</sup> *Diario Oficial de la Federación*, 30 de diciembre de 1948, disponible en: <http://dof.gob.mx/index.php?year=1948&month=12&day=30> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

el decreto en su totalidad. Al finalizar 1951, se modificó esta prórroga para excluir de las rentas congeladas a los locales comerciales o industriales, pero en vivienda no hubo modificaciones.<sup>15</sup>

A partir de entonces, la renta congelada se convirtió en una conquista de la clase trabajadora y dejó de ser una medida transitoria de protección al nivel de vida del trabajador. Ni el Poder Ejecutivo ni el Legislativo quisieron entrarle durante cincuenta años a revisar siquiera el decreto. Los efectos de la ley, sin embargo, se ventilaban en las instancias judiciales de todos los niveles en el país. Algunos de esos juicios constituyen la materia prima de este capítulo.

Hay que añadir a la ley de la renta congelada un ordenamiento adicional que vino a reforzar aún más el derecho del inquilino en contra del propietario: la prórroga de los contratos de arrendamiento. El 11 de noviembre de 1943 entró en vigor un decreto con el cual se prorrogaban en el Distrito Federal, por el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba el país, todos los contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes. La suspensión de garantías fue levantada a través del decreto publicado en el *Diario Oficial* del 28 de diciembre de 1945, el cual fue reformado el 21 de enero de 1946, con el propósito de dejar vigentes “hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior” las leyes y disposiciones que preveían la congelación de rentas y la continuidad de los contratos de arrendamiento para casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño.

Si en el pasado pre-bélico el inquilino estaba en franca indefensión frente al propietario, este decreto cambió las cosas de manera tajante. Las rentas no sólo eran fijas, sino que terminar los contratos de arrendamiento se volvía prácticamente imposible en muchos casos. En teoría, la prórroga máxima era de dos años, si se estaba al corriente en el pago de las rentas. En algunos estados se previó que el propietario podría recuperar su propiedad en menos tiempo si demostraba que deseaba utilizar ésta para un fin distinto al habitacional o si deseaba habitarla para sí mismo. Pero esto supuso otros problemas, como el

<sup>15</sup> Decreto que reforma el artículo 2o. del 24 de diciembre de 1948 sobre prórroga, por Ministerio de Ley de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal. *Diario Oficial de la Federación*, 15 de diciembre de 1951, disponible en: <http://dof.gob.mx/index.php?year=1951&month=12&day=15> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

no contar con los permisos propios de un inmueble destinado a fines comerciales.

Una propiedad podía estar en juicio por lo menos tres años, pues si el inquilino no pagaba la renta y decidía volver a hacerlo, esto se entendía como reconducción tácita: “cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad”. A veces, la manera de hacer que este pago “se aceptara” era el depósito de la renta en una cuenta bancaria del arrendador o en el juzgado. Esta fue la situación por más de cincuenta años hasta la abolición del decreto en 2001.

#### **IV. ENTENDER EL ARRENDAMIENTO BAJO EL RÉGIMEN DE RENTA CONGELADA**

Recién salida la ley de congelación de las rentas, un inquilino no debía la renta —o incurría en mora— *si ésta no se le cobraba*, es decir, no acumulaba rentas atrasadas, como concluye este expediente de 1943:

Todo el capítulo relativo a esta forma de extinción de las obligaciones, contiene exclusivamente disposiciones sustantivas, distinguiendo las diferentes especies de pago y el tiempo y lugar en que debe hacerse, a falta de convenio entre las partes. Cuando no se ha designado lugar para el pago, éste debe ser hecho en el domicilio del deudor, y por lo mismo, mientras el acreedor no lo cobre en su domicilio, aquél no incurre en mora. Lo anterior no ha sido aclarado en términos bien explícitos, por el nuevo Código Civil del Distrito Federal, al establecer en su artículo 2082 que “Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley”. Por tanto, si al ser promovido el juicio sobre rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago, el deudor, al contestar la demanda, exhibió la renuncia correspondiente al mes, que no había sido pagada dentro de los cinco días primeros del mismo, no puede estimarse que haya faltado al cumplimiento de lo convenido en el contrato de arrendamiento, ni por ende, que haya dado lugar a la rescisión.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> PAGO, MIENTRAS NO SEA EXIGIDO POR EL ACREEDOR, EL DEUDOR NO INCURRE EN MORA (LEGISLACIÓN DE TAMAULIPAS Y DEL DISTRITO FEDERAL), *Semanario Judicial de la Federación*, quinta época, t. LXXVIII, 3 de diciembre de 1943, p. 4543.



Otro de los aspectos de la ley estaba en la prórroga del contrato, que era obtenible si se pedía en tiempo. El siguiente expediente explica precisamente cómo no podía hacerse la prórroga del contrato de arrendamiento. Al terminar el contrato, un arrendador pidió de vuelta la propiedad. El inquilino no desocupó el inmueble y sólo después de tres meses tuvo a bien pedir la prórroga del contrato de arrendamiento. La justicia de la unión no lo amparó ni defendió:

Si el arrendatario demandó la prórroga del contrato de arrendamiento casi tres meses después de que el arrendador había notificado que daba por terminado dicho contrato, la autoridad responsable estuvo en lo justo al estimar no probada esa demanda, fundándose en que no puede prorrogarse lo que ya no existe; y contra tal razonamiento nada significa que en el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, se diga que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino a que se le prorrogue, por tal disposición debe entenderse en términos racionales, y por lo mismo, para gozar de ese derecho, debe demandarse antes de que termine el plazo fijado en el contrato.<sup>17</sup>

También, a través de los expedientes, es posible entender en qué casos se daba la reconducción tácita:

Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento, continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, y sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operarse en ellos la tácita reconducción.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> SCJN, Amparo civil directo 10414/49, 3 de agosto de 1951.

<sup>18</sup> SCJN, Amparo civil directo 603/46, 2 de septiembre de 1946.

En ocasiones, algún inquilino de un local comercial deseaba beneficiarse de la ley de la renta congelada destinada a vivienda. A esto respondería la Suprema Corte:

El decreto de diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, según su parte expositiva, tendía a proteger los arrendamientos de casas habitación, especialmente, las que se destinaran a los trabajadores particulares y del Estado, y a los obreros; lo que se confirma con el hecho de que, posteriormente (cinco de enero de mil novecientos cuarenta y cinco), fue dictado otro decreto que adiciona el de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos cuarenta y tres, prorrogatorio de los contratos de arrendamiento. Por la reforma quedaron comprendidos los locales destinados a ciertos giros mercantiles, en la enumeración de los cuales no se comprenden los cafés y establecimientos similares. Ahora bien, en el primero de los considerados del decreto, se establece que por el diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, se previno que no podían aumentarse en ningún caso y por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados en el Distrito Federal. En consecuencia, debe entenderse que la prohibición de aumento de rentas sólo regía para los locales destinados a habitación y no para los establecimientos mercantiles.<sup>19</sup>

## **V. LA COMISIÓN DE ESTUDIO: BUENA INTENCIÓN, POBRES RESULTADOS**

El gobierno trató de aliviar a los arrendadores sin perjudicar a los inquilinos, por medio de la creación de una “Comisión Encargada de Estudiar el Aumento de las Rentas en el Distrito Federal”. El mismo decreto de congelación de las rentas del 30 de diciembre de 1947 estipulaba en su artículo 3o. la creación de una Comisión integrada por tres personas nombradas por el jefe del Departamento del Distrito Federal para que estudiara el aumento de rentas en caso de mejoras a las propiedades o prueba de capacidad de pago de los inquilinos.<sup>20</sup> Da la impresión que esta Comisión no sirvió gran cosa a los arrendadores, que en general quedaban decepcionados.

Por ejemplo, el caso de la señora Elena Mellet que rentaba un local dividido en tres partes, en el centro de la Ciudad de México, a tres personas distintas, Héctor Gobeza, Dolores García y Florentino Valdez. La

<sup>19</sup> SCJN, Amparo civil en revisión 3834/45, 23 de noviembre de 1945.

<sup>20</sup> SCJN, AR 4754 1956.

Comisión estudió si era justificado que la señora Mellet aumentara la renta de 10 pesos/mes a 15 pesos/mes a cada uno de los inquilinos. El caso es ilustrativo sobre qué factores se analizaban para un posible aumento de la renta; la Comisión y los abogados de las partes, con el objeto de evidenciar la capacidad económica de los inquilinos y de la dueña discuten asuntos como el que un inquilino es agrónomo y trabaja en “la agraria”, la otra es hija de un zapatero remendón que arregla tal o cual número de pares de zapatos a la semana y el otro más gasta dinero asiduamente en corridas de toros y funciones de cine, diversiones consideradas de lujo. Todo esto para probar que los inquilinos podrían pagar más renta de la que venían pagando desde hacía años. La Comisión resolvió el 16 de noviembre de 1948 que la renta podía aumentarse en un 50%. Los inquilinos se ampararon contra la resolución de la Comisión; ellos señalaban que la señora Mellet tenía recursos y no necesitaba dinero, puesto que asistía a conciertos al Palacio de Bellas Artes, diversión también considerada de lujo. Pero la razón por la que ganaron el amparo fue que la Comisión no inspeccionó las casas en renta y basó su decisión exclusivamente en la capacidad económica de los inquilinos. La señora Mellet pidió a la Suprema Corte que revisara el amparo. La Segunda Sala de la SCJN amparó y protegió a los quejosos contra los actos de la Comisión, de modo que la renta no se aumentó, el 24 de febrero de 1950. Este fue el final de dos años de pleito: la renta no se aumentó.<sup>21</sup>

La sentencia en otro expediente hace pensar que lo que dijera la Comisión Encargada de Estudiar el Aumento de las Rentas en el Distrito Federal fue indiferente para los juicios, pues el Decreto de Congelación era considerado de interés público, mientras que las resoluciones de la Comisión veían por el interés privado. Por ejemplo:

Si el arrendador demandó la modificación del contrato, para el efecto de elevar el monto de la renta estipulada, fundándose en una resolución de la Comisión Encargada de Estudiar el Aumento de Rentas en el Distrito Federal, el Juez responsable obró incorrectamente al considerar que el actor tenía un derecho adquirido para exigir el aumento de la renta antes de la vigencia del decreto de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, pues la Suprema Corte de Justicia ha estimado que no hay derechos adquiridos frente a las leyes de orden público, y el decreto de que se trata,

<sup>21</sup> SCJN, AR 1383 1949.

es de evidente interés público, tanto por sus términos expresos, cuanto por las razones que motivaron la prórroga de los contratos de arrendamiento y la congelación de rentas menores de cien pesos.<sup>22</sup>

En este caso, la actora y propietaria, Juana Soto demandó la modificación de la cláusula 1 del contrato de arrendamiento que tenía con el inquilino José Domenzáin, basándose en una resolución del 29 de diciembre de 1948 por parte de la Comisión Encargada de Estudiar las Rentas en el Distrito Federal. De acuerdo con la Corte, no fue correcta la interpretación del juez de que la actora tenía un derecho adquirido sobre un contrato anterior al decreto del 31 de diciembre de 1948, pues no hay derechos adquiridos frente a las leyes de orden público. Es decir, la Comisión no tenía ninguna fuerza legal.

Otro caso que demuestra lo mismo es el siguiente. Dolores Albín de Velasco rentó a Graciela Silva el departamento núm. 6 de la 2a. calle de Culiacán números 19, 19-A, 21 y 21-A. El 3 de diciembre de 1948 la citada Comisión facultó a la señora Albín de Velasco a aumentar un 100% la renta que venía cobrando a Graciela Silva. Cuatro años cinco meses después, la señora Dolores ocurrió al juez 4o. menor de lo civil para demandar un nuevo contrato de arrendamiento, en donde en lugar de 90 pesos mensuales se pagaran 180 pesos. En ese tiempo la dueña había estado pidiendo la firma de un nuevo contrato de acuerdo a lo resuelto por la Comisión, pero la inquilina se negó siempre. También pedía la dueña las diferencias no cubiertas en todo ese tiempo por parte de la inquilina. Para entonces la Comisión para el Estudio del Aumento de las Rentas ya estaba extinta. Este caso da a entender claramente la inutilidad de la Comisión para el Estudio, pues las autorizaciones por ésta emitidas no hacían fuerza alguna, es decir, no obligaban y no pasaban de ser una recomendación. El contrato tenía que firmarse con acuerdo de las partes.

El 24 de abril de 1956 la 4a. sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal dictó sentencia a favor de que se realizara un nuevo contrato de arrendamiento. Pero Graciela Silva, la inquilina, acudió a la Suprema Corte.

La Justicia de la Unión amparó y protegió a la inquilina contra actos de la 4a. sala del TSJDF, de modo que no se firmó ningún nuevo contrato y la renta siguió siendo la misma.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> SCJN, Amparo civil directo 4031/49, 28 de septiembre de 1950.

<sup>23</sup> SCJN, AR 4754 1956.

## VI. RENTA CONGELADA EN PROPIEDADES ELEGANTES

Cuando las viviendas superaban los cien pesos de renta mensuales, los pleitos adquirían en apariencia un cariz diferente, pero los resultados eran los mismos. Veamos el caso de un bonito departamento en la calle de Amberes núm. 4, en la Ciudad de México. Luis Girault rentó el departamento en cuestión a Odette Netzer el 6 de julio de 1942; acordaron una renta de 150 pesos mensuales que debían cubrirse a mensualidades adelantadas. La inquilina depositó ante el juzgado 6o. de lo civil 450 pesos correspondientes a tres meses de renta. Después de nueve años de arrendamiento, el 8 de mayo de 1951, los abogados de Luis Girault se presentaron en el juzgado 5o. menor de la ciudad a reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega y los costes del juicio. Alegaron que Luis Girault necesitaba la entrega inmediata del departamento para utilizarlo como sus oficinas. La inquilina se negó a entregar y procedieron judicialmente.

Por su propio derecho Odette acudió al juzgado y entre otras causas alegó que la verdadera intención de Girault era rentar a otros inquilinos el departamento a razón de 600 pesos mensuales. Ella dijo que Girault poco a poco la había presionado aumentando la renta hasta llegar a los 300 pesos, pero sin recibos. Que ella había cedido por no tener molestias y buscar otra casa. Los aumentos habían sido de 185,250,300 pesos, pero al llegar a exigir 600 Odette y su esposo se negaron al aumento y fue que Girault la demandó. Odette mencionó que Girault le había cortado la electricidad y que no le permitía usar la jaula metálica que la propia inquilina había instalado en la azotea para tomar el sol y asolear la ropa. Odette reconoció no querer desocupar porque el inquilino no tenía razones valederas para sacarla y pedía la devolución de 1850 pesos de más que le había pagado al dueño entre marzo y diciembre de 1950, más otras cantidades de los años anteriores, hasta sumar 8,850 pesos de pagos ilícitos y contrarios a la ley de congelación de la renta.

Luis Girault negó haber recibido un peso de más sobre los 150 pesos mensuales pactados. Añadió que el costo del alambrado en la azotea, a la que dio el título de “roof garden”, lo había cubierto él, para poder rentarle en exclusiva a la inquilina su uso, a cambio de una renta extra de 35 pesos mensuales los primeros 10 meses y 100 pesos mensuales los posteriores. Luis Girault añadió que puso a funcionar

en el edificio un servicio de agua caliente todo el día por el que pidió a sus inquilinos una renta extra de 50 pesos mensuales. Es decir, Girault reconoció haber aumentado la renta de alguna manera por mejoras a la propiedad. Odette negó que el roof garden fuera tal, sino más bien una jaula de ropa hecha de su peculio con el consentimiento del dueño. El 25 de enero de 1952 se dictó sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento; se condenó a la inquilina a desocupar; se exigió al dueño pagar a la demandada 8,850 pesos. Ambas partes quedaron inconformes y el recurso de apelación fue resuelto el 6 de mayo de 1952: se confirmó la sentencia del 25 de enero y se añadió que ambas partes tenían que pagar las costas de los juicios y tramitación.

Inconforme Luis Girault, reclamó el juicio constitucional. Admitido en la Suprema Corte, se ordenó una inspección ocular por parte de peritos y se confirmó que no existía un roof garden sino una azotea con tinacos y jaulas para ropa. Finalmente, la Corte concluyó que la elevación de las rentas en perjuicio de los inquilinos era ilegal. La Justicia de la Unión no amparó ni protegió a Luis Girault contra la sentencia del 6 de mayo de 1952. Por lo cual Odette tuvo que dejar el departamento para recibir a cambio el dinero de más que había dado durante 6 años. De modo que la inversión inmobiliaria de Luis Girault resultó caer en el esquema de la renta congelada, como las propiedades que rentaban 10 pesos/mes.<sup>24</sup>

## VII. DOS TIPOS DE JUICIO, UN MISMO OBJETIVO

El siguiente caso es interesante para explicar la diferencia entre dos tipos de juicio y la posibilidad de que el propietario pudiera recuperar su inmueble, por el concepto de “mora” y por no destinar la propiedad a uso habitacional.

Concepción Solís Pasos tenía en renta una propiedad en la calle Coahuila número 38, de la Ciudad de México. Concepción Solís exigió la rescisión del contrato de arrendamiento a su inquilino, Rafael Aguilar Osorio, por falta de pago puntual de las rentas de junio a agosto de 1948 y por dar uso no habitacional a la casa, puesto que la usaba como consultorio médico. El juez dictó sentencia declarando probada la acción intentada. Apeló el demandado y por ejecutoria de la Quinta

<sup>24</sup> SCJN, AR 4701 1952.

Sala del Tribunal del Distrito Federal revocó la sentencia de primer grado el 9 de abril de 1949. En su contra se interpuso el amparo ante la SCJN. El ministerio público solicitó que se negara el amparo.

En este caso, la sentencia explica que no es lo mismo un juicio de desahucio que un juicio de rescisión del contrato aunque se propongan el mismo fin. El juicio de desahucio sólo podía promoverse por falta de pago de dos o más mensualidades; no por incumplimiento en las fechas de pago o por alguna otra violación en el contrato. Diferencia entre la acción sumaria de desahucio y la acción rescisoria del contrato de arrendamiento. Si el demandado consigna las rentas durante el procedimiento, queda purgada la causa de rescisión. La explicación es esta:

La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de 2 o más rentas, en tanto que la acción rescisoria que se refiere el artículo 2489 fracción I del código Civil es procedente por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, es decir, basta el incumplimiento de una sola mensualidad. El juicio sumario de desahucio termina por la exhibición que haga el arrendatario de las rentas adeudadas, durante el plazo señalado para la desocupación; el juicio sumario de rescisión no sigue esta regla, de tal manera que la exhibición de las rentas una vez que el inquilino incurrió en mora, ya no puede evitar los efectos de la rescisión debiéndose considerar que por el solo hecho del incumplimiento se incurrió en la causa prevista por la fracción I del artículo 2489 del Código Civil. Citan las sentencias de los AD-3502/39/2a. Ethel May Ulfelder y AD-5435/41/1a. Lucía Pérez viuda De Pérez.<sup>25</sup>

Toda esta explicación se debió a que el inquilino exhibió las rentas adeudadas después de *haber incurrido en mora*, las cuales no purgaron esa situación. La justicia de la unión amparó y protegió a Concepción Solís Pasos contra actos de la Quinta Sala del Tribunal del Distrito Federal, SCJN, Tercera sala.

## VIII. CONTRATOS INAMOVIBLES

Un caso más para ilustrar la situación que no permitía variar lo contenido en los contratos de arrendamiento. Blanca Fernández tenía en renta una propiedad en la calle República de Chile núm. 11B, de la

<sup>25</sup> SCJN, AR 3854 1949, p. 9.

Ciudad de México. Blanca promovió un juicio de terminación del contrato de arrendamiento, pues el contrato, firmado en 1943 con Ignacio Slesinger, era de tres años forzosos. En 1950 firmaron un nuevo contrato, pero resultó que ese contrato era ilegal, pues de acuerdo al artículo 9o. del Decreto de Congelación de las Rentas:

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

Slesinger, después de firmar el nuevo contrato, demandó a su casera y finalmente, la justicia de la unión lo amparó y protegió, quedando en 1957 las cosas como en 1943.<sup>26</sup>

## IX. LEYES QUE NO AYUDAN

De acuerdo con el geógrafo José González Sánchez:

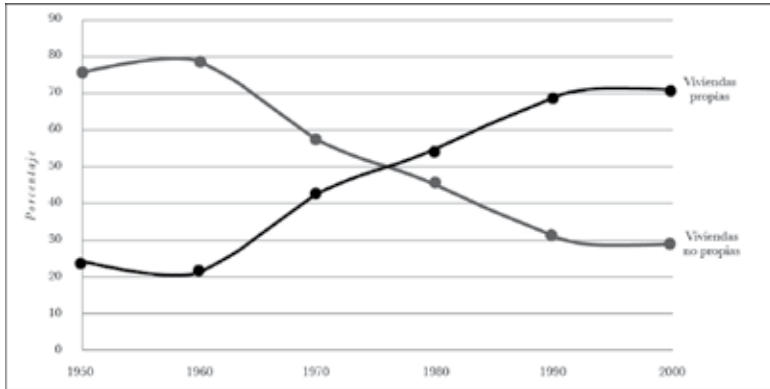
A lo largo del siglo XX la vivienda de arrendamiento perdió importancia cuantitativa a favor de la vivienda propia, que ha pasado a ser la principal forma de ocupación habitacional en la Ciudad de México; esta tendencia fue favorecida por una legislación que desalentó la inversión en el sector y por la existencia de otra exitosa alternativa de acceso a la vivienda, la masiva ocupación irregular de suelo que desarrolló la población de bajos ingresos desde los años cuarenta, alentada por la tolerancia de las autoridades de la ciudad.<sup>27</sup>

La gráfica que se muestra a continuación, elaborada por González Sánchez, exhibe el contraste entre la evolución de la vivienda propia y la vivienda de renta en la Ciudad de México a partir de la publicación de la ley de renta congelada.

<sup>26</sup> SCJN, AR 2949 1957.

<sup>27</sup> González Sánchez, Jorge, “Dinámica reciente de la vivienda de renta en la ciudad de México”, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. X, núm. 218 (49), 1o. de agosto de 2006, disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).





FUENTE: Los datos fueron tomados de los Censos de Vivienda entre 1950 y 2000, INEGI. Gráfica elaborada por González Sánchez, 2012.

El estudio del geógrafo mencionado dedica un importante señalamiento a la ley de la renta congelada:

El decreto de 1942 continuó vigente hasta finales de los años noventa, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital ha sido considerable. Gran parte del estado físico ruinoso de amplias zonas del centro de la ciudad eran inmuebles en arrendamiento bajo el régimen de rentas congeladas (a lo largo de los años, al modificarse el costo de la vida, el ingreso que obtenían los propietarios por concepto de arrendamiento no permitía invertir en el mantenimiento de los inmuebles, tampoco podían desalojar a los inquilinos, ni vender o cambiar su uso). Gran parte de los inmuebles destruidos durante los temblores que afectaron a la Ciudad de México en 1985 eran esas vecindades y edificios muy deteriorados, lo que explica el descenso en números absolutos que registró la vivienda en renta entre 1980 y 1990.

Continúa González Sánchez:

Otro de los efectos de la aplicación de esos decretos fue el alejamiento de la inversión privada en vivienda en arrendamiento destinada a sectores de ingresos bajos y medios, incluso se ha sugerido que los decretos eliminaron cualquier proyecto habitacional popular del gran capital y desestimularon a inversionistas menores; esta situación fue resultado de un

mayor control público de las rentas y de la existencia de alternativas de inversión más rentables.<sup>28</sup>

Pero una de las consecuencias más importantes fue la exitosa opción por parte de los estratos menos favorecidos de la población, entre los cuales se encontraban masas campesinas migrantes, por la autoconstrucción de viviendas en las afueras de la Ciudad de México. Es decir, la apropiación ilegal de zonas federales o de predios particulares invadidos fue la válvula de escape a la ausencia de construcción de opciones económicas de renta en la ciudad. Esto supuso un grave problema en contra del desarrollo sostenible de la ciudad que ha sido mal resuelto a base de subsidios en el transporte público, deficientes servicios públicos y mala calidad de vida familiar entre los ocupantes de las viviendas de la periferia de la ciudad.

Cabe agregar dos efectos que no se han comentado con más amplitud: la destrucción y/o deterioro de importantes edificios del patrimonio cultural de la ciudad y el despoblamiento del centro. Al respecto, el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C., autor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la ciudad de México, da algunas cifras interesantes al respecto de estos tópicos. En 1980 el territorio de la ciudad con mayor densidad de monumentos y edificios catalogados por sus valores patrimoniales y artísticos fue declarado Centro Histórico, a través de un decreto presidencial; se encargó al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y al Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) su protección y salvaguarda. La UNESCO declaró en 1987 Patrimonio de la Humanidad al Centro Histórico.

El Centro Histórico ocupa un área de 9 Km<sup>2</sup> dividido en dos perímetros: A y B; el perímetro A delimita la mayor concentración de edificios catalogados y espacios públicos de valor patrimonial; el perímetro B es la envolvente en donde la densidad de edificios catalogados es menor y estos además se encuentran dispersos. En cuanto a población, el Centro Histórico en 1990 estaba habitado por 195,416 habitantes, en contraste, veinte años antes (1970) habitaban ahí 295,727 personas; en 1950 eran cerca de 500 mil los ocupantes del ahora denominado Centro Histórico.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> *Ibidem*, p. 4.

<sup>29</sup> Disponible en: <http://www.cenvi.org.mx/progparch.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).

La normatividad del desarrollo urbano del Centro Histórico es muy reciente, pues hasta 1980 era notable la permisividad para transformar el espacio construido; sólo los edificios catalogados y los espacios monumentales se salvaban de las modificaciones “de la modernidad”. Desde 1983, cuando se aprobó el Programa de Desarrollo Urbano del D.F., se definieron algunas normas de uso de suelo y de intensidad de ocupación; las restricciones de alturas y fisonomía de las edificaciones quedaron a cargo del INAH. El deterioro de un Centro Histórico que acababa de ser nombrado patrimonio de la humanidad hizo volver a las autoridades sobre sí mismas para proteger inmuebles que databan incluso del virreinato.

Pero no todo lo que afectó la ley de la renta congelada fueron edificios del patrimonio cultural: hay una parte del daño que afectó el patrimonio familiar del propietario privado. El más lastimado fue, sin duda, el arrendador de proporciones modestas, el que tuvo menos recursos y relaciones personales para defender esa propiedad que tenía en renta en los juzgados. Un visitante de la Ciudad de México podía distinguir con facilidad qué casas o departamentos eran propios y cuáles eran de renta, precisamente por la falta de inversión y de mantenimiento en los inmuebles arrendados. Las propiedades en renta congelada, al finalizar la ley en 2001, estaban repartidas en las delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Unas 25,000 familias de escasos recursos pagaban entre 40 centavos y 10 pesos de renta mensual desde 1970.<sup>30</sup>

Por último, es importante hacer notar el fenómeno expropiatorio que siguió a los sismos de 1985 en la Ciudad de México. El terrible temblor del 19 de septiembre de ese año dio al traste a un número importante de viviendas, la mayor parte de ellas en régimen de renta congelada. Esto supuso que 150,000 damnificados quedaran sin techo de la noche a la mañana. Un estudio de Antonio Azuela de la Cueva, narra los efectos y reacciones del decreto presidencial del 11 de octubre de 1985 que expropió unos 5,000 predios. Las protestas se hicieron sentir de parte del pequeño empresario —cabe añadir, y de las personas que aún soñaban con recuperar algún día ese patrimonio sepultado en la renta congelada—, pero, para sorpresa de muchos,

<sup>30</sup> Disponible en: [http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id\\_nota=38913&tabla=ciudad](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id_nota=38913&tabla=ciudad).

grandes empresas como *Televisa* aplaudieron la medida como un hecho de gran trascendencia. La lista de los predios se hizo de prisa y mal, pues incluía viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios, terrenos propiedad del gobierno y vecindades que no sufrieron daños. Esto generó desconfianza en el público que se precipitó a sacar sus ahorros de la banca estatizada y comprar dólares.<sup>31</sup> Estas expropiaciones generaron a su vez un cuerpo documental muy voluminoso. Un futuro trabajo sobre este mismo tema sería localizar una muestra de casos en los que la renta congelada fue la antesala de la expropiación. Haciendo un poco de especulación, no se sabe si la expropiación fue un alivio para el propietario de un inmueble deteriorado que no generaba ganancias y sí el pago de prediales y servicios o si fue la puntilla en un proceso de deterioro patrimonial del arrendador. Habría que ver los casos.

## X. CONCLUSIÓN

El régimen de la renta congelada, nacido con la noble y bien fundada finalidad de proteger a los inquilinos de menos recursos de la Ciudad de México contra los abusos de los caseros, terminó a la larga por deteriorar las opciones de vivienda de ese mismo estrato social. Parece pertinente señalar a la ley de la renta congelada como causante del deterioro físico de miles de propiedades, pues las ganancias por las rentas no permitían a los propietarios dar mantenimiento a los inmuebles. Pero conviene señalar que ésta es una situación que puede tener una suerte de reverso de la moneda: en uno de los casos estudiados en páginas anteriores, los inquilinos alegaron que la extinta Comisión de Estudio para el Aumento de las Rentas resolvió a favor de la propietaria sin haber realizado una inspección ocular de la vivienda. Es decir, los inquilinos se quejaron —y la Suprema Corte les dio la razón— de que la Comisión no vio en qué estado estaba la vivienda.<sup>32</sup> Esto nos invita a pensar también que el decreto de congelación de las rentas cayó sobre un universo de propiedades de muy desiguales calidades.

<sup>31</sup> Azuela de la Cueva, Antonio, *De inquilinos a propietarios*, disponible en: [http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18\\_1/apache\\_media/VD4ETFF5FCLMQQ1LJ5XJPI2 UK8UH9.pdf](http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/VD4ETFF5FCLMQQ1LJ5XJPI2 UK8UH9.pdf) (fecha de consulta: septiembre de 2012).

<sup>32</sup> SCJN, AR 1383 1949.

Precisamente el abuso anterior al decreto por parte de un conjunto particular de propietarios residía en que aumentaban las rentas de casas a las que no les metían un centavo para su mantenimiento. Sabían que si una persona rentaba una vivienda era porque no podía hacerse de una propia, ya fuese al contado o a crédito y se podían hacer aumentos sin ofrecer mejoras en contraparte. Esto explicaría que al inicio del régimen de la renta congelada éste fue un verdadero alivio para las personas menos favorecidas económicamente. Pero el tiempo pasó y sin que importase ya si el propietario cometió o no abusos antes del decreto, los inmuebles se deterioraron lastimosamente hasta volverlos incluso inseguros, como probó el sismo de 1985. Hay que recordar que la renta de inmuebles tiene dos dimensiones: un servicio a la sociedad al ofrecer opciones de vivienda para quien no puede comprar una y una alternativa de inversión, siempre que el mercado arrendador reconozca el valor real de las propiedades. En este sentido, el decreto movió la inversión de las personas hacia operaciones que no supusieran la sepultura de sus patrimonios.

La ley de renta congelada se abolió, al parecer por accidente, en la Asamblea del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2001. Una historia que parece hasta cómica relatada por el periódico *El Universal* hace ver que los diputados se hicieron bolas al momento de discutir nuevas causales para la prórroga de los contratos de arrendamiento.<sup>33</sup> El resultado de la votación fue la desaparición de la ley de renta congelada. Así, sin más análisis. En este estudio se ha intentado explicar con algunos ejemplos de sentencias cómo, a partir del decreto de 1948, las rentas se congelaron y los contratos temporales se hicieron permanentes. Se han añadido opiniones expertas de otras disciplinas para hacer comprender que los legisladores pueden carecer de una visión de futuro al legislar, pues leyes y decretos como los que se han estudiado en este capítulo pueden tener un impacto en la vida de las personas, en la economía, en el patrimonio familiar y hasta en el paisaje urbano de consecuencias no previstas. Es de desear que el Poder Legislativo realice una autocrítica periódica más seria de los efectos de las diferentes leyes y decretos que emanan de éste.

<sup>33</sup> Disponible en: [http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id\\_nota=38913&tabla=ciudad](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id_nota=38913&tabla=ciudad).

## XI. APÉNDICE

### 1. Decreto del 31 de diciembre de 1948<sup>34</sup>

Artículo 1o. Se prorrogan por ministerio de 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.
- d) Los destinados a comercios o industrias.

Artículo 2o. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

1o. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos.

2o. 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 julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta en un 10%.
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a comercios o industria, 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.

<sup>34</sup> Disponible en: <http://cronica.diputados.gob.mx/DDebates/40/3er/Ord/19481209.html> (fecha de consulta: enero de 2014).

Artículo 5o. En los casos previstos en el inciso segundo 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 tenga 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 segundo del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera pacífica, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y 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:

1o. 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 del lanzamiento.

2o. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

3o. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

4o. Por destinar el arrendatario, sus familiares o subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

5o. Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

6o. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

7o. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

8o. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

9o. 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 contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán ningún efecto jurídico los documentos de crédito 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 primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Artículo 2o. Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947 publicado en 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 en 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.



## XII. FUENTES

- AZUELA DE LA CUEVA, Antonio, *De inquilinos a propietarios*, disponible en: [http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18\\_1/apache\\_media/VD4E7FF5FCLMQQ1LJ5XJPI2UK8UH9.pdf](http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/VD4E7FF5FCLMQQ1LJ5XJPI2UK8UH9.pdf) (fecha de consulta: septiembre de 2012).
- CENTRO DE LA VIVIENDA Y ESTUDIOS URBANOS, A. C., *Programa parcial del desarrollo del centro histórico de la Ciudad de México*, disponible en: <http://www.cenvi.org.mx/progparch.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).
- CRUZ BARNEY, Oscar, *Historia del derecho en México*, México, Oxford University Press, 1999.
- GARCÍA GÓMEZ, María José, “El certificado de inafectabilidad agraria en la economía mexicana del siglo XX”, ponencia para el XIII Congreso MexEUCan, Querétaro, 2010.
- GONZÁLEZ, María del Refugio, *El derecho civil en México, 1821-1871: apuntes para su estudio*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1988.
- GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, *El arrendamiento*, disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).
- GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Jorge, “Dinámica reciente de la vivienda de renta en la ciudad de México”, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. X, núm. 218 (49), 1o. de agosto de 2006, disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm> (fecha de consulta: septiembre de 2012).
- INFANTE, Iris, *El centro histórico*, presentación para el Foro Internacional de Vivienda Sustentable, Ciudad de México, septiembre de 2012, disponible en: [http://www.portal.infonavit.org.mx/files/.../1.-\\_Iris\\_Infante.pdf](http://www.portal.infonavit.org.mx/files/.../1.-_Iris_Infante.pdf) (fecha de consulta: septiembre de 2012).
- LOZANO, Antonio de Jesús, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia mexicanas*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 1991, t. I.
- Nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales*, Leyes Mexicanas, México, Ediciones Andrade, 1952.