

104
3 ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
ACATLAN

ANALISIS DE LOS CONTRATOS DE RENTA CONGELADA



T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

José Antonio García Gómez



Acatlán México

1992

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

"ANALISIS DE LOS CONTRATOS DE RENTA CONGELADA"

	Pag.
CAPITULO PRIMERO	
1.- Antecedentes Históricos.....	1
2.- Análisis del Decreto de 24 de Julio de 1942.....	19
CAPITULO SEGUNDO	
1.- Efectos Causados por el Decreto de 30 de Diciembre de 1948.....	21
2.- Análisis del Artículo 6º del Decreto de 30 de Dici- embre de 1948.....	24
3.- Análisis del Artículo 7º del Decreto de 30 de Dici- embre de 1948.....	28
4.- Causales por las que se Descongelan los Contratos. 38	
a).- Por Necesidad de la Localidad	
b).- Por Causas de Utilidad Pública	
CAPITULO TERCERO	
1.- Análisis de Jurisprudencia.....	42
Conclusiones.....	49
Bibliografía.....	54

INTRODUCCION

Esta tesis la elaboré pensando en la grave problemática social que como consecuencia lógica, trajo consigo la promulgación del primer decreto y los que le siguieron, en cuanto a lo que se refiere a la congelación de rentas.

Considero a dicha congelación, un tema por demás interesante y cuyo análisis me permití realizar con el vehemente deseo, de poder hacer factible la equidad entre arrendadores y arrendatarios y señalar la ausencia de ésta en todos y cada uno de los Decretos que prorrogaron por ministerio de la ley los contratos de arrendamiento de las casas o locales, perjudicando flagrantemente los derechos de los propietarios de esos inmuebles, aún después de que en el año de 1947 se firmó el tratado de paz con Italia y en 1951 con Japón, a tiempo que se declaró terminado el estado de guerra con Alemania. Sin embargo, las fuentes de consulta sobre el tema son escasas, a pesar de que el último Decreto se publicó en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de diciembre de 1948, es decir, a casi medio siglo y a mayor abundamiento el decreto a que hago mención sigue vigente, debido a que las administraciones que han sucedido a la del Presidente Miguel Alemán Valdés en cuyo sexenio fue promulgado el decreto conocido como "Ley de Rentas Congeladas"; sólo han tomado decisiones de tipo político respecto de éstas, por lo que, lejos de solucionar el problema, lo han agravado cada día más.

Al concluir el presente trabajo y que pongo a su consideración, espero despertar el interés en el tema para que ojalá sea tratado con la importancia que reviste.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS.

Con motivo del estado de guerra, en que se encontraba el país, el gobierno de la República Mexicana que presidía el General Manuel Avila Camacho, quien decide con gran visión política promulgar el primer decreto, por el cual se prevenía -- que no podrían incrementarse las rentas de las casas habitación, mientras estuviera vigente la suspensión de garantías individuales, mismo que aparece publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, y suscrito en la residencia del poder Ejecutivo Federal el día diez del mismo mes y año.

Dicho Decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento de casas-habitación, constaba de dos considerandos, cinco artículos sustantivos y un artículo transitorio que a la letra decían:

"Considerando: Que es una obligación del Gobierno --- ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas a éstas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su standar de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro, excesivo, las rentas de las casas que-

la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento."

"Considerando: Que el impuesto a la propiedad, en el -- presente Ejercicio Fiscal, en lugar de haberse aumentado ha disminuido la supresión del 5% adicional que se cobró en el pasado ejercicio, por lo que si pudiera ser discutible el aumento -- continuo, que establece una situación de incertidumbre, de males -- tar y que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan -- mermadas de la clase de la población que se ve obligada a ren -- tar casas para su alojamiento".

"Artículo Primero.- Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamento, viviendas y cuartos, alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentadas en ningún caso ni por ningún motivo".

"Artículo Segundo.- En contra de las disposiciones de decreto, no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario".

"Artículo Tercero.- No será excepción a lo dispuesto -- en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, -- vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los -- nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a -- las existentes al entrar en vigor este decreto".

"Artículo Cuarto.- En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público quien será considerado como parte".

"Artículo Quinto.- La violación de las disposiciones contenidas en este decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios o subarrendadores que infrinjan las disposiciones del decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento en doce meses".

Transitorio

"Unico.- Este decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y estará en vigor mientras dure la suspensión de garantías individuales, establecida por decreto de fecha primero de junio del presente año". (1)

Posteriormente, se publicó en el Diario Oficial de la Federación del once de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, un decreto que se adicionaba al de veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, en el cual se prorrogaban los contratos de arrendamiento de casa-habitación por el tiempo que durará el estado de guerra en que se encontraba el país, porque la principal preocupación del Ejecutivo Federal, era garantizar a las clases trabajadoras del país su alojamiento, principalmente por la crisis por la que atravesaba el país y además a esto hay que agregar que los artículos aumenta-

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de julio de 1942.

ban constantemente de precio.

Este segundo decreto que prorrogaba los contratos de arrendamiento, constaba de un considerando, seis artículos sustantivos y tres artículos transitorios que son los siguientes:

"Considerando: Con fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos se expidió el decreto por el cual se previno que durante el tiempo que esté en vigor la suspensión de garantías individuales decretada por el H. Congreso de la Unión con fecha primero de junio del propio año, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo, los precios de los arrendamientos en el Distrito Federal, con el fin de aliviar la situación difícil porque atraviesan las clases trabajadoras con motivo de la crisis actual; Que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieren con el decreto mencionado en el considerando anterior, es necesario asegurar a los inquilinos la duración de los contratos de arrendamiento en curso por todo el tiempo que subsista el estado de guerra en que se encuentra la República, he tenido a bien expedir los siguientes artículos".

"Artículo Primero.- Se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casa-habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

"Artículo Segundo.- El precio de los arrendamientos -

señalado en los contratos cuya duración se prorroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

"Artículo Tercero.- El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizare o molestore en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que incurriere conforme a la legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo 5º".

"Artículo Cuarto.- Se suspende la vigencia de los artículos 2483 fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil".

La causa de terminación señalada en la fracción II del artículo 2483 del Código Civil estará subordinada a la condición de que el arrendatario ratifique personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. La rescisión por falta de pago puntual no tendrá lugar si el inquilino comprueba haber hecho el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato.

Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fija el Código de Procedimientos Civiles, para que se considere purgada esa causa de rescisión y

se dé por terminado el juicio".

"Artículo Quinto.- Las infracciones por parte de los -- arrendadores a las disposiciones del presente decreto se sancio-- narán con multa de \$100.00 a \$1,000.00.

"Artículo Sexto.- Las disposiciones del presente decre-- to sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o depar-- tamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus-- familiares".

Transitorios.

"Artículo 1º.- El presente decreto entrará en vigor el-- día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Fede-- ración.

"Artículo 2º.- Los juicio de desocupación por termina-- ción del contrato de arrendamiento que esten pendientes al en-- trar en vigor el presente, se sobreseerán".

"Artículo 3º.- Los términos que estuvieron corriendo de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil para dar por-- terminado un arrendamiento por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados por arrendadores a los -- inquilinos, notificandoles su voluntad de dar por terminado el -- arrendamiento". (2)

Dos años más tarde, el 20 de enero de mil novecientos -- cuarenta y cinco, se publicó en el Diario Oficial de la Fede-- ración, un decreto que se adicionaba al anterior, para hacer exten-- siva la prórroga de contratos de arrendamiento a los locales -- (2) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de-- 6 noviembre de 1943.

comerciales, todo esto con el fin de proteger a los comerciantes para que los costos de los artículos de primera necesidad que - expedían no sufrieran ningún incremento, y así sus gastos no se vieran aumentados.

Dicho tercer decreto constaba de dos considerandos, dos artículos sustantivos y un artículo transitorio y que a la letra decían:

"Considerando.- Que, por decreto de 10 de julio del mismo año de mil novecientos cuarenta y dos, se previno que no podrían aumentarse en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados en el Distrito Federal; Que por diverso decreto de 4 de -- septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, se prorrogaron en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durara el -- estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casas-habitación que se encuentren en vigor ya sea que se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

"Considerando.- Que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos; por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hagan efectivos los precios topes que - a dichos artículos de primera necesidad ha fijado el Gobierno, - se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento de sus gastos generales, que significa que el alza de las rentas de los locales que ocupan".

"Artículo Primero.- Se adiciona el decreto de 24 de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, en los siguientes -- términos:

Por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República se prorrogan, en el Distrito Federal, -- en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento -- de toda clase de locales (departamento, accesorias, viviendas, -- etc.) en que, de hecho, y sean cuales fueren las estipulaciones -- que respecto al uso de dichos locales contengan los respectivos -- contratos de arrendamiento, se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanqui--- llos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de -- nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan".

"Artículo Segundo.- Quedan subsistentes todas y cada -- una de las disposiciones de los decretos de 10 de julio de mil -- novecientos cuarenta y dos y 24 de septiembre de mil novecien-- tos cuarenta y tres, las cuales por tanto, serán aplicables a los -- contratos de arrendamiento a que se refiere el presente decreto -- y a las infracciones a los preceptos del mismo".

Transitorio.

"Unico.- Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación".(3)

A la terminación del conflicto armado en el año de mil -- novecientos cuarenta y cinco, se levantó la suspensión de garan-- tías por medio de un decreto que, apareció publicado en el "Dia-- rio Oficial" de la Federación el día primero de octubre de mil --

(3) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de enero de 1945.

movecientos cuarenta y cinco, pero inexplicablemente, en su artículo 7º, se dejaron vigentes las leyes y disposiciones relativas a la congelación de arrendamientos y cuyo texto es el siguiente:

"Artículo Séptimo.- Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos y veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres quedarán vigentes hasta en tanto no sean derogados por una ley posterior".(4)

Al año siguiente, el día 8 de mayo de mil novecientos -- cuarenta y seis, aparece publicado en el "Diario Oficial" de la Federación un nuevo decreto, en donde se dejaron subsistentes -- las disposiciones sobre la congelación de renta, pero con la salvedad que este ordenamiento, se refería únicamente a la prórroga de los contratos de arrendamiento, cuyo precio no fuera superior a \$300.00 mensuales.

Este decreto trataba de proteger a los inquilinos, miembros de su familia, a los trabajadores a domicilio, a las personas que laboran en talleres familiares, es decir a personas de -- bajos ingresos, ordenando una vigencia máxima de sólo un año --- para la prórroga de los citados contratos de arrendamiento.

Este quinto decreto que prorrogaba los contratos de --- arrendamiento de casa-habitación, constaba de cinco artículos -- sustantivos y un artículo transitorio siendo los siguientes:

"Artículo Primero.- Los precios de los arrendamientos - de las casas o locales destinados: a).-Exclusivamente a habita-

(4)Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 1º de octubre de 1945. 9

ción del inquilino y de sus familiares; b).-Los ocupados por tr**aj** bajadores a domicilio,6, c).-Por talleres familiares, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente decreto".

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, los precios de arrendamiento de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a trescientos pesos mensuales.

"Artículo Segundo.- En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de renta, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte".

"Artículo Tercero.- Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato".

"Artículo Cuarto.- El Gobierno del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones al presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento calculados en el período de un año".

"Artículo Quinto.- Las disposiciones del presente Decreto son de orden público y, por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, cualquier estipulación que se haga en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto le-

gal".

Transitorio

"Unico.- El presente Decreto estará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y tendrá una vigencia máxima de dos años, quedando facultado el Presidente de la República, para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren". (5)

En el período del presidente Miguel Alemán Valdés, se -- continúa con los decretos de congelación de rentas para lo cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, un decreto en don -- de tenían que determinarse las modalidades o condiciones a que -- deberían sujetarse los contratos de arrendamiento de casa-habi -- tación o locales destinados a comercios o industrias.

Tomando desde luego en consideración las condiciones -- sociales y económicas del momento y que, obliga a expedir transi -- toriamente, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercio o -- industrias, permitiéndose un aumento moderado, y que se estima -- justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permane -- cido congeladas por decretos anteriores.

Este sexto decreto donde se decide continuar con los -- decretos de congelación de rentas, consta de seis artículos sus -- tantivos y dos transitorios que son los siguientes:

(5) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de -- mayo de 1946.

"Artículo Primero.- Las rentas de las casas o locales destinados: a).- Exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio, o, c).- Los ocupados por talleres familiares, no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se consideran forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior las rentas de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a \$300.00 mensuales.

"Artículo Segundo.- El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciera, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

"Artículo Tercero.- Se crea una comisión integrada por tres personas que designará el jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezará a funcionar quince días después de que entre en vigor el presente Decreto, y tendrá facultad para autorizar y justipreciar el aumento de rentas cuando esté debidamente justificado.

"Artículo Cuarto.- Las casas o locales a que se refiere el Artículo Primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberá arrendarse al mismo precio que el estipulado-

en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedido por la Comisión a que se refiere el Artículo anterior.

"Artículo Quinto.- El Departamento del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones del presente Decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

"Artículo Sexto.- Las disposiciones del presente Decreto son de orden público y, por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos. Cualquiera estipulación que se haga en oposición de este Decreto no producirá ningún efecto legal".

Transitorios

"Artículo 1º.- El presente Decreto deroga el de 12 de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de mayo del mismo año, por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos.

Artículo 2º.- Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de un año, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren". (6)

(6) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1947.

Por último, en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, se publicó el decreto, que prorroga por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas-habitación.

En este decreto también se exceptuaron expresamente, -- como se venía ordenando en decretos anteriores las casas cuyas rentas fueran mayores de \$300.00 y las casas o locales que el arrendador necesitare habitar u ocupar para establecer en ellos alguna industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales.

El decreto a que hago mención, sigue en vigencia después de más de cuatro décadas de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y consta de nueve artículos sustantivos y cinco artículos transitorios que son los siguientes:

"Artículo Primero.- 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 enseguida se mencionan:

- a).- Los destinados exclusivamente a habitación -- que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c).- Los ocupados por talleres, y
- d).- Los destinados a comercios o industrias.

Artículo Segundo.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refi

eren:

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales, de este requisito.

III.- A las casas o locales destinados a cantinas, apulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Artículo Tercero.- 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 mil novecientos cuarenta y dos, podrán serlo en los siguientes términos:

a).- De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b).- De más de doscientos a trescientos pesos, no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

Artículo Cuarto.- 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 ésta ley.

Artículo Quinto.- En los casos previstos en el inciso-

2º, del artículo 2º, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a).- En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b).- En la cantidad que fijen los Tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo;

Artículo Sexto.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, 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 Séptimo.- Procede la rescisión de contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeuda-

das, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento;

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario;

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

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el sub-arrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

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

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes, o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII.- 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;

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

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

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

Artículo Noveno.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán 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 mil novecientos cuarenta y siete, publicado en el Diario Oficial del treinta y uno 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 admi-

nistrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley." (7)

ANÁLISIS DEL DECRETO DEL 24 DE JULIO DE 1942.

Considero que dentro de las medidas enérgicas tomadas por el entonces Presidente de la República Mexicana, General Manuel Avila Camacho, para proteger el poder adquisitivo de las -- clases laborantes del país, fue la promulgación del primer decreto por el cual se congelaron las rentas de las casas para beneficiar a la población de escasos recursos económicos y detener los constantes incrementos de las casas-habitación y de los artículos de primera necesidad, ya que, si bien era indispensable para la población los alimentos, también lo era el alojamiento.

Principalmente, el ejecutivo federal de esa época proporcionó a la población del Distrito Federal, la seguridad de -- que las casas-habitación, locales comerciales o viviendas, no --- serían incrementados en los costos de la renta, mientras estuviera vigente la suspensión de garantías individuales decretada el día primero de junio de mil novecientos cuarenta y dos, toda vez que, con motivo del estado de guerra en que se encontraba el --- país, éste atravesaba por una crisis económica que consecuentemente aumentaba de precio los artículos de primera necesidad.

La promulgación y publicación de este decreto, fue una decisión acertada del Gobierno Federal para los inquilinos de --

(7) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948.

escasos recursos de nuestra Ciudad Capital en los principios de la década de los años cuarenta; sin embargo, considero que en la actualidad las soluciones que pretendía el General Manuel Avila Camacho, al asegurar el alojamiento de los habitantes pertenecientes a las clases de bajos ingresos de aquella época, han sido superadas por el enorme crecimiento de la población del Distrito Federal, ya que, debido a la inacabable emigración del campo - hacia la capital del país; dicha emigración, además de convertir al Distrito Federal en la ciudad más poblada del mundo, consecuentemente ha agravado la escasez de vivienda.

Por lo tanto, afirmo con certeza que el congelamiento - de rentas decretado con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos, cumplió con su cometido de beneficiar a la población de escasos recursos económicos de aquella época - en que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, tan - es así, que después de este decreto le sucedieron otros que --- están puntualizados en este capítulo.

CAPITULO SEGUNDO

1.- EFECTOS CAUSADOS POR EL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

El deterioro de las viviendas que gozaban y gozan hasta nuestros días del beneficio de la congelación de rentas, fue uno de los efectos causados por este decreto, que, aunado lógicamente al desinterés del legítimo propietario para hacer las reparaciones que requerían los inmuebles, en virtud del bajo costo de las rentas y el encarecimiento tanto de los materiales necesarios -- para hacer dichas reparaciones como también de la mano de obra, -- fueron los elementos que con el correr de los años, convirtieron, al Distrito Federal, específicamente a las viviendas y locales -- comerciales cuya renta quedó congelada por el decreto que nos -- ocupa; en sitios inhabitables, que por y debido a las nulas condiciones de seguridad y de sanidad se han convertido en verdaderas covachas, que de acuerdo a mi leal y saber entender, tal circunstancia de deterioro, ha contravenido lo preceptuado por la parte primera del párrafo cuarto del artículo Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a su letra dice:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa."

Considero presumiblemente, que, en dicha contravención el Ejecutivo de la Nación de aquél entonces, Licenciado Miguel Alemán Valdés, ni siquiera la contempló y mucho menos la imaginó, -- toda vez que, lo primordial era en aquella época, proteger a los inquilinos, aunque se perjudicará a los legítimos propietarios.

Además, de que con todo lo anterior, la iniciativa privada, perdió todo interés en construir viviendas para alquiler y -- sobre todo, en el período de los decretos de congelación de las rentas, ya que, no era redituable para aquélla rentar, lo que provocó una gran escasez de viviendas.

Y, para tratar de aliviar dicha escasez de viviendas, -- las agencias oficiales construyeron en el año de 1952, 15,548 -- viviendas de interés social, las que considero fueron insuficientes, en virtud de que el país contaba en ese año con veintisiete millones de habitantes y como bien sabemos, la gran mayoría de -- esos conciudadanos radicaban en el Distrito Federal. (1)

Otro de los efectos causados por el decreto de congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1948, fue la concertación del primer préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, para poder el Gobierno Federal, a través de -- sus agencias oficiales, realizar la construcción de las viviendas a que me he referido en el párrafo precedente.

Ahora bien, como ya lo manifeste anteriormente, la idea y finalidad principal del Ejecutivo de la Nación, al enviar a la H. Cámara de Diputados del Congreso Federal, el día 12 de noviembre de 1948, una iniciativa de ley, que salvo mínimas supresiones fue aprobada sin reforma alguna y publicada en el diario Oficial

(1) Todo México, Compendio Enciclopédico 1985.

de la Federación con fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, fue la de brindar una excesiva protección a los arrendatarios, toda vez que, el arrendador tenía la obligación de que si alguna vivienda se desocupaba, debía de rentarla al mismo precio que tenía el arrendador anterior.

Lo anteriormente señalado, es sólo una muestra de la -- exagerada protección que se dió por parte del Ejecutivo de la -- Nación a los inquilinos, dejando desde mí particular punto de -- vista, a los arrendadores en un estado de indefensión total y -- más aún, ni siquiera imaginó el Gobierno Federal, la grave repercusión que en la actualidad dejaría el Decreto que prorrogó por Ministerio de la Ley, los contratos de arrendamiento de las ca-- sas-habitación y de los establecimientos mercantiles o industri-- ales.

Y, debido al grave deterioro que han sufrido los inmuebles cuya renta quedó congelada, estos, se contraponen a la Res-- tauración de nuestra ciudad capital, específicamente a la del -- Centro Histórico que pretende llevar a cabo la presente Adminis-- tración Federal.

Por lo que, considero, que el actual Gobierno Federal, -- debería tomar medidas enérgicas para solucionar el grave proble-- ma que la congelación de rentas decretada con fecha 30 de dici-- embre de 1948, ha venido heredando a las Administraciones que le han sucedido en el encargo de Primer Mandatario de la Nación.

Por otro lado, el entonces Presidente de la República, -- Licenciado Miguel Alemán Valdés, al proteger en demasía a los -- inquilinos, perjudicó grandemente a los arrendadores, ya que, les impuso una serie de obligaciones, que más adelante puntualizaré, al entrar en los análisis de los artículos 6º y 7º del decreto de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho y -- del que estamos hablando en este capítulo, veremos que les causa perjuicio a los legítimos propietarios, porque estos, debían dar aviso mediante una jurisdicción voluntaria, al arrendatario, que era su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que tenían celebrado, esto es, que si se trataba de casa-habitación, con tres meses de anticipación, y con seis meses si se -- trataba de establecimiento mercantil o industrial.

2.- ANALISIS DEL ARTICULO 6º DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

"Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso II, del artículo 2º, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación si se trata de casa-habitación y con seis 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." (2)

(2) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948.

En el análisis de este artículo, considero que se dió -- demasiada protección al inquilino, y consecuentemente se dejó al arrendador en un estado de indefensión, porque aunque no se lesió su derecho de audiencia, si tenía la obligación de demostrar -- durante el procedimiento su necesidad de habitar u ocupar para -- establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad.

La manera fehaciente de hacer saber al inquilino que se habitará el local o que se necesita para establecer un negocio -- propio, deberá hacerse ante los tribunales en jurisdicción voluntaria o ante notario.

Estimo que al mediar sentencia que haga la declaración anterior, se actualiza el derecho del arrendador, derecho ya declarado, y del cual puede hacer uso, previniendo fehacientemente al -- arrendatario con tres o seis meses de anticipación, según si la -- finca es casa habitación o establecimiento mercantil o industrial y garantizando la compensación a que se refiere el artículo 5º -- de este decreto.

Considero que el entregar al inquilino la cantidad equivalente a tres meses de alquiler, no tiene justificación legal. El Decreto habla de compensación, pero, pregunto: ¿A qué clase de compensación se refirió el legislador?

Como podemos observar, faltó al legislador dominar la -- técnica jurídica, y así, en hablando de "compensación", olvidó la -- definición que da el artículo 2185 del Código Civil y que a su --

letra dice: Artículo 2185.- Tiene lugar la compensación cuando -- dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho. Y, reclamando un propietario una casa para habitarla, pidiéndola a un inquilino: ¿quién es acreedor de quién, y quién es deudor de quién?

La respuesta es obvia, según nuestro entender, pues, si -- tomamos en cuenta la definición citada en el párrafo anterior, -- nos percataremos que el arrendatario no reúne la calidad de acreedor del arrendador y si en cambio, es deudor del legítimo propietario, tal y como lo establece la fracción I del artículo 7º de la llamada "Ley de Rentas Congeladas".

Por cuanto a los establecimientos mercantiles o industriales, sí puede hablarse de una indemnización, por la cantidad que fijen los tribunales y tomando en consideración los guantes que se hubieren pagado, el crédito mercantil de que goce el inquilino, la dificultad de encontrar un nuevo local y las indemnizaciones de carácter laboral cuando existan trabajadores; más no de una compensación.

También se dejaron de aplicar para este tipo de contratos los artículos del Código Civil que a continuación enumero:

"Artículo 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en for

ma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es --- urbano y con un año si es rústico.."

"Artículo 2479.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédula y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla.

Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto por los artículos 2456, 2457 y 2458."

"Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar: Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el cual la casa fue arrendada."

"Artículo 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, si no se señaló tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479." (3)

Además, todos los juicios que se estuvieran ventilando antes de la promulgación del decreto de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, y que tuvieran por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estuvieran comprendidos en el artículo 1º de este decreto, se sobreseerán, no importando el estado en que se encontrarán.

(3) Código Civil, Editorial Porrúa, Quincuagésima Edición, año de 1982.

3.- ANALISIS DEL ARTICULO 7º DEL DECRETO
DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

"Artículo 7º.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

Analizando ésta fracción, es necesario recordar que el juicio sumario de desahucio es un juicio de naturaleza especial, la finalidad que persiguió el legislador fue la de garantizar ampliamente, el derecho de propiedad. Nuestros Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles, de extracción netamente liberal, juzgaron que la propiedad es necesario protegerla en todos sus aspectos. Es hasta el actual Código Civil de 1932 -- cuando se ha considerado a la propiedad como una "función social" de acuerdo con las concepciones modernas. Pero, sin embargo, el Código de Procedimientos Civiles sigue hablando del juicio sumario de desahucio, cuya procedencia se da cuando el inquilino debe dos o más mensualidades. Por lo tanto, considero que lo dispuesto por la fracción que nos ocupa, no derogó el juicio de desahucio consignado en el Código de Procedimientos Civiles.

Realmente pienso, que el legislador al establecer la fracción I del artículo 7º del decreto de 30 de diciembre de 1948, quiso substituir el juicio sumario de desahucio, pero la mala redacción de esta fracción, planteó situaciones jurídicas

distintas, y que en la práctica el litigante o el juez se ven obligados a diferenciar.

Y, creo fundamentalmente que al establecer el legislador la fracción cuyo análisis nos ocupa, olvidó la verdadera naturaleza del juicio sumario de desahucio y la de una rescisión de contrato de arrendamiento. Ya que, la rescisión por falta oportuna de pago de la renta, protege un interés jurídico del arrendador, distinto al interés económico de la percepción de las prestaciones pactadas que fundamentan el juicio sumario de desahucio.

Actualmente el juicio de desahucio tal y como está - reglamentado en el Código Adjetivo Civil, se aparta de las concepciones clásicas en materia de juicio de desocupación inspirados en los Códigos anteriores, pero para nuestro objeto, sólo haré referencia a que, siendo de naturaleza distinta los objetos jurídicos que se persiguen, es claro que el juicio sumario de desahucio sigue en vigor, y que, el litigante que invoque -- esta fracción I del artículo 7º tendrá que pedir en juicio -- sumario la rescisión del contrato por falta de pago de tres o más mensualidades.

Otra cuestión de importancia es la violación de cosa juzgada, que la presente fracción en análisis realiza, pues, es obvio que al tramitarse el juicio sumario viene de por medio la sentencia que declara la rescisión, y con posterioridad, en ejecución de sentencia, la diligencia de lanzamiento. Y aquí se da la violación a que me he referido, pues una sentencia ejecu-

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

torizada tiene tal carácter y si después se admite el pago, nos encontramos con que se violan abiertamente los principios jurídicos en materia de cosa juzgada.

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

En el análisis de esta segunda fracción del artículo 7º de la conocida "Ley de Rentas Congeladas", nos podemos percatar, que dicha fracción concuerda con los artículos 2480 y - 2489 fracción III del Código Civil, ya que, aparte de la sanción que estriba en la rescisión del contrato, el inquilino podrá ser condenado al pago de los daños y perjuicios solidariamente con el subarrendatario.

Sin embargo, actualmente puedo afirmar con certeza de que ningún arrendador promovería un juicio de rescisión de -- contrato de renta congelada, por la simple y sencilla razón de que, las rentas que pagan hoy día los arrendatarios, son risibles y consecuentemente no bastaría dicha rentas a los propietarios para sufragar los gastos de un juicio de tal naturaleza, en virtud de que dichas mensualidades ya no estan acordes con nuestra realidad.

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

Primeramente, debemos distinguir si traspaso o cesión es lo mismo o no.

El Diccionario de la Real Academia dice:

Traspaso, m. Acción y efecto de traspasar.

Traspasar (de tras, por trans, y pasar). tr, s. Renunciar o ceder a favor de otro el derecho o dominio de una cosa Regularmente se dice de lo que se tiene arrendado o alquilado.

Cesión (del latín, cessio-onis), f. Renuncia de alguna cosa, posesión, acción o derecho, que una persona hace a otra.

Originariamente el artículo 2480 del Código Civil, -- habla de cesión de los derechos del arrendatario, y no habla de traspaso. Aunque la expresión "traspasar" es más genérica, -- en lo particular, me inclino por el término "cesión" ya que, -- consignándolo así el precepto legal mencionado, tiene a su favor la tradición jurídica, sin perjuicio de que, el sentido de las dos palabras equivale a lo mismo.

A mayor abundamiento, el legislador utiliza la conjunción disyuntiva "o" entre las palabras traspaso y cesión, y en este caso, la Real Academia da a la conjunción la idea de equivalente, significando: o "SEA", o "LO QUE ES LO MISMO".

Considero, que las palabras traspaso y cesión, son términos equivalentes para la ley, y el legislador al usarlos redundantemente, quiso enfatizar la causa de rescisión.

Sin embargo, a pesar de que el legislador enfatizó la causa de rescisión de un contrato de arrendamiento congelado, por traspaso o cesión, en la actualidad puedo señalar por las investigaciones que realizé, que existen una gran mayoría de - traspasos o cesiones de locales destinados principalmente a - casa-habitación; en virtud de que los arrendatarios primitivos con quién se celebró el contrato ya no habitan el inmueble -- ya por fallecimiento, ya por haber adquirido mediante enajenación otra vivienda, es más, ni siquiera lo habitan sus familiares, toda vez que, con afán lucrativo, hacen pasar a parientes - lejanos o afines como personas que siempre cohabitarón con el inquilino originario, dándose así, generalmente el traspaso de los derechos derivados del contrato de arrendamiento y lógicamente sin la expresa conformidad del arrendador, que debido a los altos costos de un juicio, o en ocasiones a su fallecimiento y en muchas otras al desinterés que consecuentemente trae consigo el bajo costo de las rentas y el gran deterioro que - han sufrido los inmuebles con renta congelada, considero que - difícilmente el arrendador promueva algún juicio invocando -- la causa de rescisión establecida en esta fracción III del -- artículo 7º de la llamada "Ley de Rentas Congeladas".

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

Es condición obligada de lo pactado, la circunstancia de que la cosa sirva exactamente para el uso convenido.

En todo caso de aplicación de esta causa de rescisión habrá de tenerse a la vista el contrato singular, para de ahí comprobar el uso pactado.

Los antecedentes de esta fracción son los artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II del Código Civil. Toda vez que ordenan que, el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Para la procedencia de la rescisión, no importa que el inquilino alegue que el uso distinto que dió a la cosa arrendada es transitorio.

Los casos más comunes de uso distinto son:

Establecer talleres o comercios en las casas habitación o viceversa, locales destinados a talleres o comercios dedicados para habitación. No obsta el que se alegue por el inquilino que únicamente se ha distraído una parte del bien arrendado, ya que la ley no hace este distinción.

V.- 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.

En el decreto se habla de condiciones del inmueble -

que se alteren substancialmente por obras que practique el -- inquilino. Estimo que esta definición es muy vaga, en cambio el artículo 2441 del Código Civil habla de "variar la forma de -- la cosa arrendada", que es presumiblemente a lo que quisó refe-- rirse el legislador en esta fracción.

Ahora bien, como dicha fracción ordena que se requie-- re el juicio de peritos, considero que en la actualidad el --- arrendador no se atrevería a promover juicio invocando la cau-- sa que nos ocupa, toda vez que, no serían ni por mucho, equipara-- bles los gastos inherentes a los honorarios del perito, a las-- cantidades incluso por el período de los últimos quince años-- que por concepto de renta haya pagado el inquilino. Rentas que ya no están acorde con la realidad socio-económica que vive - actualmente el país.

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvien-- tes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que-- no sean la consecuencia de su uso normal.

Considero que aún cuando el artículo 2444 del Código Civil, impone al arrendatario la obligación de hacer las repa-- raciones de aquellos deterioros de poca importancia, regular-- mente causados por las personas que habitan el inmueble, refi-- riéndome a los inquilinos que no gozan de renta congelada, --- si estos no hacen generalmente dichas reparaciones, mucho me-- nos las harán los arrendatarios que gozan del enorme benefi-- cio que les concedió el decreto de congelación de rentas y --

estimo que sería sumamente difícil para el arrendador comprobar en el juicio correspondiente que se entable, -si es que lo entable-, los daños, en virtud del gran deterioro que actualmente presenta los inmuebles cuya renta fue congelada.

VII.- 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.

Esta fracción habla de que la mayoría de los inquilinos solicitarán del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento de la persona indeseable, lo cual me parece ilógico, toda vez que, el arrendador no puede rescindir el contrato de "motu proprio", ya que, tal declaración deberá hacerla el tribunal judicial competente.

Pienso que lo que quiso decir el legislador, fue que la mayoría de los inquilinos podrán solicitar al arrendador - en el caso previsto por la fracción cuyo análisis nos ocupa, - que concurra ante la autoridad judicial competente a efecto de ejercitar la acción rescisoria del contrato de arrendamiento.

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

Pienso que la mayoría de los inmuebles cuya renta -- quedó congelada por el decreto de fecha treinta de diciembre -- de mil novecientos cuarenta y ocho, se encuentran en estado -- ruinoso, toda vez que, como lo he manifestado, el arrendador --- dejó de intererarse en hacer reparaciones por el bajo costo - de las rentas, y el alto costo de los materiales, así como de la mano de obra.

Y a mayor abundamiento y a fuerza de insistir, considero que los arrendatarios tampoco hicieron las reparaciones -- suficientes y necesarias, toda vez que, si lo hicieron, contraven -- drían la finalidad del Gobierno Federal de proteger a las --- clases más desprotegidas económicamente del país. Luego enton -- ces, puedo afirmar con certeza que, esos inmuebles presentan un estado casi total de ruina.

Por lo que, insisto, difícilmente un arrendador quisi -- era promover un juicio, en el cual tendría que nombrar un peri -- to cuyos honorarios actualmente rebasarían con mucho, los --- \$151,200.00 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL PESOS M.N.), que por -- concepto de renta congelada a razón de TRESCIENTOS PESOS M.N. mensuales, ha pagado el arrendatario durante los 42 años que - tiene de vigencia el decreto publicado el 30 de diciembre de -- 1948.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca - exijan su desocupación de las autoridades sanitarias. (4)

(4) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de - diciembre de 1948.

La presente fracción es inconstitucional, en virtud de que el decreto de treinta de diciembre de mil novecientos-cuarenta y ocho, no fue refrendado por el entonces Secretario de Salubridad y Asistencia tal y como lo ordena el artículo 92 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que a la letra dice:

Artículo 92.- Todos los Reglamentos, Decretos, Acuerdos y Ordenes del Presidente deberán estar firmados por el Secretario de Estado o Jefe del Departamento Administrativo a que el asunto corresponda, y sin este requisito no serán obedecidos.

Además, de que no existen antecedentes de que haya intervenido la Secretaría de Salud y desde luego que haya desalojado alguna vecindad por motivos de sus condiciones sanitarias, ya que, considero se trata simple y sencillamente de un problema socio-económico que se ve agravado por la escasez de vivienda que todavía en la actualidad atraviesa el Distrito Federal y que dió origen a la promulgación de los decretos que en poco más de seis años rigieron sucesivamente los arrendamientos. (5)

Considero consecuentemente que debido a las condiciones que actualmente presentan la mayoría de las vecindades, estas se tendrían que desocupar.

Ahora bien el Gobierno de la Ciudad Capital, ha trata
(5) BAZARTE CERDAN, Willebaldo. Leyes Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Colección de Leyes Mexicanas. Ediciones Botas. México 1965.

do de resolver el problema de viviendas con la modalidad de - autoconstrucción, y la facilidad que da a los inquilinos que - tienen más de cinco años habitando la vivienda, para que adqui- eran ésta, mediante enajenación y previo acuerdo con el propie- tario para la venta.

Considero que con dichas facilidades, no se satisface la demanda de vivienda que actualmente requiere la población del Distrito Federal, en virtud de que aquélla no es estática, sino que constantemente se encuentra en movimiento.

4.- CAUSALES POR LAS QUE SE DESCONGELAN LOS CONTRATOS.

La forma cómo se descongela un contrato de arrendamⁱ ento protegido por el decreto de treinta de diciembre de mil- novecientos cuarenta y ocho, es la siguiente:

a).- La primera causa que estudiaremos y por la cual se puede descongelar un contrato de arrendamiento, es porque - el arrendador demuestre ante los juzgados previamente estable- cidos para estos casos, la necesidad de habitar la localidad - arrendada o instalar algún negocio ya sea mercantil o de tipo industrial.

La causal deberá demostrarla el arrendador durante - el procedimiento judicial, ante los juzgados de Arrendamiento- Inmobiliario para el Distrito Federal, creados por el decreto-

que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el --
día veintidós de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

Anteriormente, se promovió durante bastantes años, ---
ante los juzgados Mixtos de Paz, pero a partir del decreto que
se publicó en el Diario Oficial de la Federación con fecha --
dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, por el ---
cual se modificó el artículo segundo del Título Especial de -
la Justicia de Paz, estos conocerán de juicios cuya cuantía no
exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo gene--
ral, vigente en el Distrito Federal a excepción de cuestiones-
de arrendamiento, de la cual conocerán los juzgados de Arrendam
miento Inmobiliario y el texto del artículo de referencia es-
el siguiente:

Se reforma el artículo segundo del Título Especial -
de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles --
del Distrito Federal.

"Artículo Primero.- Se reforma el artículo segundo -
del título especial de la justicia de paz del Código de Proced
imientos Civiles del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo Segundo.- Conocerán los jueces de paz, -
en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ---
ciento ochenta y dos veces el salario mínimo general vigente-
en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la -
materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de
los jueces de primera instancia. Para estimar el interés del -

negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los réditos, --- daños y perjuicios no serán tomados en consideración si son - posteriores a la presentación de la demanda, aún cuando se re- clamen en ella. Cuando se demande el cumplimiento de una obli- gación consistente en prestaciones periódicas se computará el importe de las prestaciones vencidas en cuyo caso se estará a su monto total."(6)

b).- Por causas de Utilidad Pública, el Gobierno Federal está facultado para preservar y mejorar el bienestar de la comunidad, y toda vez que, la Ciudad de México necesita obras para su embellecimiento tales como ampliación de vías rápidas de comunicación, centros culturales, de recreación y áreas ver- des, es que considero de vital importancia que el Gobierno de- la presente Administración, debería también expropiar, las ve- cindades y los edificios que realmente se encuentren en condi- ciones de sanidad y seguridad deplorables y donde exista un - pauperismo permanente debido al gran deterioro que han sufrido los inmuebles a que he hecho referencia.

La expropiación sugerida es con la finalidad de que- el Gobierno Federal derribe los inmuebles afectados y propor- cione facilidades a las personas que los habitan para que pue- dan ellos mismos construir sus viviendas y poderlas pagar en- facilidades, previo estudio socio-económico de los inquilinos- que habiten en ese momento dicha vivienda, por parte del orga- nismo dependiente del Departamento del Distrito Federal, para- (6) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día dos de octubre de 1984.

poder fijarles una mensualidad.

Además considero de suma importancia, el hecho de que el Departamento del Distrito Federal, simplificará los trámites burocráticos para que la iniciativa privada se interesará en construir unidades habitacionales de interés social, dando desde luego las facilidades necesarias para adquirirlas y así poder aliviar en parte del gran problema de escasez de vivienda que por casi cincuenta años ha lacerado al Distrito Federal.

CAPITULO TERCERO

1.- ANALISIS DE JURISPRUDENCIA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado diversas Jurisprudencias en materia de Contratos de Renta Congelada, que con motivo del Decreto promulgado el treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, y que sigue en vigor a -- casi cinco décadas de haberse promulgado, han tenido el carácter de obligatorias, siendo las siguientes:

"ARRENDAMIENTO CONGELADO, FAMILIARES DEL ARRENDATARIO".

"Si se demanda a una persona la terminación de un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad, al decreto de congelación de rentas, pero se demuestra que el mismo local lo adquirió en arrendamiento y bajo la protección del citado de crédito con fecha anterior un hermano del demandado, y desde la fecha de celebración de ese contrato entró a vivir en compañía del demandado, aunque se demuestre que el primitivo arrendatario dejó la localidad, si el demandado sigue viviendo en la misma, continúa amparado por el mismo contrato, ya que siendo su familiar y habiendo entrado a habitarlo desde que se celebró sigue disfrutando de los derechos que como familiares -- del titular del contrato, el primitivo arrendatario tenía y en esa condición, el nuevo titular del contrato en donde se pacte mayor renta que en la anterior y respecto al mismo inmueble, no puede tener validez alguna, atento a lo dispuesto por el artículo 9º del decreto de 30 de diciembre de 1948, que establece que son nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esa, pues, se reitera que, aún cuando el titular del contrato de arrendamiento congelado sea el hermano del demandado, desde el momento en que al celebrarlo ocupó el departamento en su compañía como familiar el demandado está amparado por ese contrato, que a la vez se encuentra amparado por el decreto de congelación."

JURISPRUDENCIA; TESIS 75, pag. 239 del Apéndice 1975, Cuarta-Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DISPOSICION NO DEROGADA POR EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS".

"No es exacto que la fracción I del artículo 2428 del Código Civil esté derogada por el decreto sobre prórroga - de contratos de arrendamiento de 30 de diciembre de 1948 porque aún en su artículo 3º se usa el término derogado, atento a que el mismo se ocupa de limitados casos de arrendamiento, debe interpretarse que lo que la ley quiso decir es que no procede la aplicación de los artículos - del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, que se opongan a las disposiciones del aludido decreto, en los contratos de arrendamiento que caen bajo su imperio con - servando los artículos de Código Civil su plena vigencia para todos aquellos casos de arrendamiento que no son de "contratos congelados."

JURISPRUDENCIA; TESIS 73, pag. 230 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO PROTEGIDO POR EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948 VALIDEZ DE LA NOVACION."

"La nulidad establecida por el artículo 9º del decreto de 30 de diciembre de 1948, no puede tener el alcance legal - de prohibir a las partes arrendador y arrendatario pena - de nulidad de lo que contrataren, a que, si el inquilino - tiene un negocio comercial en un local, que tomó en ar - rendamiento en 1948, que cayó bajo la vigencia del decre - to de congelación y no obstante que el establecimiento - necesite espacio mayor porque haya aumentado la cliente - la en relación en aumento de población en la zona de co - mercio, o por alguna otra causa, esté condenado el inquil - no a mantener reducido su negocio mayor que produzca ma - yores ganancias y mejor situación económica, y al modifi - car la renta comprenda distinto bien con mayor capacidad "y cambiando la presentación de la renta."

JURISPRUDENCIA; TESIS 72, pag. 228 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO CONGELADO, TERMINACION DEL, PARA OCUPAR LA FINCA EL DUEÑO."

"Un contrato congelado no se puede dar por terminado por - la causa de necesidad de habitar la casa alquilada el a - rrendador, sino cuando se ha precisado por el arrendador - cuál es la necesidad, describiéndola, precisándola, señalán - do la aún cuando ha rendido los elementos probatorios de - todas las circunstancias que acrediten o que justifiquen - esa necesidad; si las demuestra, es improcedente la termi - nación del contrato."

"Para que el arrendador pueda hacer valer sus derechos--
"para habitar una casa de su propiedad dada en arrendami
"ento que se rige por el decreto de 30 de diciembre de -
"1948, que prorroga por ministerio de ley la duración de -
"contratos de arrendamiento a que se contrae, y consecuent
"tamente obtenga la terminación del contrato respectivo-
"que admite el artículo 2º en su fracción II, es preciso-
"que previamente cumpla los requisitos que señalan los -
"artículos 5º y 6º del propio decreto, o sea que haga sa-
"ber a la arrendataria la necesidad que tiene para habi-
"tar la casa arrendada, indicándole en qué causas funda -
"dicha necesidad, a fin de que en su caso pueda juzgar de
"su justificación la autoridad responsable, avisándole de
"una manera fehaciente, indubitable, con tres meses de an-
"ticipación, y debiéndose cubrir una compensación por la
"desocupación de la casa habitación por el importe de --
"tres meses de la renta estipulada, requisitos éstos sin-
"los cuales no podrá el arrendador ejercitar la acción -
"correspondiente, o, ejercitada, corre el riesgo de que su-
"acción no prospere."
JURISPRUDENCIA: TESIS 57, pag, 178, Cuarta Parte, Tercera Sa-
la del Apéndice 1975.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, TERMINACI-
ON, DERECHO DE ELEGIR EL PROPIETARIO EL LOCAL QUE DESEE-
OCUPAR CUANDO LA FINCA ES DE VARIOS DEPARTAMENTOS".

"Cuando el propietario ha justificado la necesidad de --
"habitar en su casa arrendada, y ésta se compone de vari-
"os departamentos, tiene derecho a elegir en cuál de ----
"ellos ha de vivir, y no es el inquilino a quien corres-
"ponde decidir cuál es el departamento que debe ocuparse"
JURISPRUDENCIA: TESIS 68, pags, 220 y 221 del Apéndice 1975
Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, TERMINA---
CION DEL CONTRATO PARA OCUPAR EL DUEÑO DE LA CASA".

"Para que pueda declararse terminado el contrato congelad
"do por la causal de necesidad del arrendador de habitar
"la casa arrendada, es preciso: a).- Que éste en su demanda
"diga en qué consiste esa necesidad; b).- Que mediante --
"las pruebas adecuadas la demuestre; y c).- Que la autorid
"dad Jurisdiccional, la estime justificada, para producir-
"la terminación del arrendamiento. Así se desprende de lo
"que dispone el artículo 2, fracción II "in fine", del De-
"creto de 30 de diciembre de 1948, pues en caso contrario
"deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado-
"en su renta. La justificación a juicio de los tribunales
"de la razón aducida, como determinante de la necesidad -
"del arrendador de habitar la casa de su propiedad arrend

"dada, tiene que ser precisada y calificada, según las ---
"circunstancias en cada caso concreto."
JURISPRUDENCIA: TESIS 67, pag. 212 del Apéndice 1975, Cuarta
Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, FRAUDE A -
LA LEY".

"Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con-
"el propósito de descongelar las rentas y evitar los ---
"efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de -
"congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el
"local arrendado a otras personas bajo las mismas condi-
"ciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean par-
"entes suyas, pero que no habiten en él; y en cada caso --
"debe hacerse el análisis específico, para descubrir e --
"impedir el fraude."
JURISPRUDENCIA: TESIS 57, pag. 198 del Apéndice 1975, Cuarta
Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, ANTES DE -
LA PRESENTACION DE LA DEMANDA EL ARRENDADOR DEBE DAR AL
INQUILINO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 6º DEL-
DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS".

"Para que el inquilino esté obligado a desocupar la loca-
"lidad amparada por un contrato de arrendamiento regido--
"por el decreto de 30 de diciembre de 1948, debe llamarse--
"previamente, con tres o seis meses de anticipación, según--
"el caso, el requisito consistente en que, de modo fehaci--
"ente, se dé a conocer al propio inquilino la circunstan--
"cia de que el arrendador tiene necesidad de ocuparla. ---
"Del texto de la Ley se deduce, sin duda, la conclusión de-
"que la obligación del inquilino de desocupar la locali--
"dad arrendada, no nace sino después de transcurridos los--
"plazos a que el artículo 6º se refiere, plazos que debe--
"forzosamente contarse a partir de la notificación fehaci--
"ciente que según el propio precepto debe hacer el arren-
"dador, pues mientras tanto el inquilino incurre en mora--
"y el arrendador carece de acción para demandarle la deso-
"cupación del local arrendado. Consecuentemente, ese aviso,
"esa notificación, debe hacerse previamente al ejercicio--
"de la acción, pues de otra suerte, ésta se intentaría ----
"antes del nacimiento del derecho del actor y de la obli-
"gación del reo, para que éste desocupe. Para que transcu-
"rra el plazo a que se refiere el artículo 6º del Decreto
"de 30 de Diciembre de 1948, es menester que se dé el avi-
"so a que el propio precepto se refiere. Si ese aviso no -
"se da con anterioridad a la demanda, sino que se estima -
"que la notificación de ésta es la que constituye el avi-
"so de la necesidad del arrendador de ocupar el local, es-

"claro que el plazo en cuestión no se ha cumplido cuando
"la demanda se presenta. En esta situación, no hay duda de
"que cuando la demanda se presenta, esto es, cuando la ---
"acción se ejercita, el repetido plazo no ha transcurrido
"y ello significa que no ha nacido aún la obligación del
"inquilino de desocupar la localidad, porque no ha incu--
"rrido en mora, por lo que es forzoso concluir que, por --
"haberse intentado antes de que jurídicamente pudiera --
"tener existencia, la acción es improcedente."

JURISPRUDENCIA: TESIS 58, pags. 182 y 183 del Apéndice 1975
Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. EL DECRETO
DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948, NO ES APLICABLE A LOS CONTRA
TOS CELEBRADOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE SU PRO--
MULGACION."

"Solamente los contratos celebrados con anterioridad al-
1º de Enero de 1949 quedaron prorrogados por el Decreto
de 30 de Diciembre de 1948, atendiendo a que no puede --
"prorrogarse lo que aún no existe, y a que en el Decreto--
"el legislador expresa y concretamente se refirió a los --
"arrendamientos ya existentes, según se desprende de su -
"texto y de la exposición de motivos relativa."

JURISPRUDENCIA: TESIS 59, pag. 183 del Apéndice 1975, Cuarta
Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. FAMILIARES
PARA LOS EFECTOS DE LA PRORROGA DEL CONTRATO."

"El artículo 1º, inciso a) del Decreto de 30 de Diciembre
de 1948, declara prorrogados los contratos de arrendami-
ento de las casas y locales destinados a habitación que
ocupen el inquilino y los miembros de su familia que --
"viven con él. Dicha prórroga se estableció en beneficio--
"no únicamente del titular del contrato, sino también del
"grupo social que hacía vida en común, que formaba un ---
"hogar y habitaba un mismo techo al entrar en vigor la -
"prórroga."

JURISPRUDENCIA: TESIS 60, pag. 187 del Apéndice 1975, Cuarta
Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. LOS CONSUL
TORIOS MEDICOS NO ESTAN PROTEGIDOS."

"El artículo 1º del Decreto de 30 de Diciembre de 1948 -
"debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva, por -
"lo que no será aplicable el Decreto a caso alguno que -

"no esté expresamente especificado en él. Por lo tanto, no puede considerarse a los consultorios médicos protegidos por el Decreto, puesto que no se ejerce en ellos una actividad industrial o mercantil."
JURISPRUDENCIA: TESIS 62, pag, 199 del Apéndice 1975, Cuarta-Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA NO ENTRAÑAMODALIDADES A LA PROPIEDAD."

"Las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento que establecen otras restricciones de los derechos del arrendador, no constituyen modalidades a la propiedad, sino que importan solamente limitaciones a la libertad contractual."
JURISPRUDENCIA: TESIS 63, pag, 200 del Apéndice 1975, Cuarta-Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9º DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948."

"Cualquier pacto en virtud del cual se modifique el término de duración o el importe de las rentas algún contrato que por la fecha de su celebración estuviera regido por el decreto de prórroga, tendrá que considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no puede convalidarse por la voluntad de las partes."
JURISPRUDENCIA: TESIS 64, pag, 203 del Apéndice 1975, Cuarta-Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS."

"La fracción I del artículo 7º del Decreto de prórroga del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal, constituyen una excepción a lo dispuesto por el artículo 2489, fracción I del Código Civil, por lo que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres o más mensualidades: más si sólo adeuda tres y las paga, aún cuando sea extemporáneamente pero antes de ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin embargo, por tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria."
JURISPRUDENCIA: TESIS 65, pag, 209 del Apéndice 1975, Cuarta-

Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, RESCISIÓN -
POR SUBARRIENDO O TRASPASO, CONTINUACIÓN DEL GRUPO FAMILI
AR."

"No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad-
arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar
ar que ha venido ocupándola desde la celebración del con
trato, aunque aquél que figura como inquilino haya dejado
de vivir allí, porque la protección de la prórroga es ---
para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de ---
quien aparezca como arrendatario."
JURISPRUDENCIA: TESIS 66, pag. 212 del Apéndice 1975, Cuarta-
Parte, Tercera Sala.

C O N C L U S I O N E S .

1.- El General Manuel Avila Camacho en su calidad de Primer Mandatario de la República Mexicana y con motivo de la Segunda Guerra Mundial, pero, fundamentalmente por la situación que --- aquejaba al País, decide promulgar el día veinticuatro de julio - de mil novecientos cuarenta y dos, el primer Decreto de Congelación de Rentas para el Distrito Federal, previniéndose en el mismo, que no podían ser incrementadas las rentas de las viviendas o locales comerciales, mientras estuviera vigente la suspensión de Garantías Individuales, a fin de evitar el lucro excesivo de las rentas de las casas arrendadas por la gran mayoría de la Población de la Ciudad Capital.

Este Decreto que congelaba las rentas, fue derogado al -- concluir la segunda conflagración mundial, pero le sucedieron --- otros decretos con la misma finalidad.

2.- Considerando la Administración del entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos Licenciado Miguel Alemán Valdés que se protegió excesivamente a los arrendatarios en los --- anteriores Decretos, promulga el Decreto conocido como "Ley de -- Rentas Congeladas" y que fue publicado en el Diario Oficial de - la Federación de fecha treinta de diciembre de mil novecientos - cuarenta y ocho conservando su vigencia actualmente, mediante el cual se establecieron algunas formas para poder el arrendador -- descongelar un contrato de arrendamiento protegido por el Decreto antes mencionado.

Las formas de referencia son las previstas en el artículo 2º fracción II que establece que cuando el arrendador necesite habitar u ocupar la casa o local, deberá notificarlo al arrendatario por Vía de Jurisdicción Voluntaria.

3.- El deterioro de la mayor parte de los inmuebles protegidos por el decreto congelatorio de rentas, ha sido una de las graves consecuencias, toda vez que, por la cantidad irrisoria que pagan los inquilinos al arrendador, éste ha dejado de darles el mantenimiento necesario para la conservación de dichos inmuebles.

4.- Considero que a pesar de que han transcurrido casi -- siete sexenios, ningún presidente ha querido derogar el decreto -- promulgado por el Licenciado Miguel Alemán Valdés sobre la congelación de rentas, en virtud de que se trata de un problema de --- tipo político, ya que, dicha derogación del mencionado decreto, --- agravaría enormemente la ya de por sí problemática escasez de -- vivienda.

5.- De vital importancia considero a la iniciativa de -- Ley propuesta por el actual presidente de la República Mexicana, Licenciado Carlos Salinas de Gortari, en el sentido de dar mayor número de posibilidades al campesinado del país y así creo se -- disminuiría el grave problema de la constante emigración del --- campo hacia la Ciudad que consecuentemente aligeraría la gran -- escasez de vivienda que en la actualidad aqueja al Distrito Federa- ral.

6.- También considero de suma importancia el hecho de -- que el Gobierno Federal presidido por el Licenciado Salinas de - Gortari que con la gran visión política que lo ha caracterizado, se decidiera a darle la solución más adecuada al problema que a través del tiempo ha legado a las Administraciones que le han -- sucedido, el decreto promulgado con fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho y tentativamente creo que esa -- solución sería la expropiación de los bienes inmuebles que aún - estan protegidos por dicho decreto y otorgar el crédito neces--ario y suficiente a los arrendatarios a fin de reparar sus viviendas. que tanto afean y detienen el embellecimiento de nuestra Ciudad Capital, y sobre todo del centro histórico de esta.

7.- A partir de la promulgación del decreto congelatorio aún vigente, el legislador ha demostrado que la principal preocupación es la de proteger al arrendatario, como se puede observar en las reformas que en materia inquilinaria, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco y de fecha diez de enero de mil novecientos ochenta y seis; ya que los inquilinos tienen la oportunidad de demandarle a su arrendador la prórroga del contrato - hasta por dos años más, siempre y cuando demuestren estar al co--rriente en el pago de sus rentas, además el derecho de preferencia de que gozan, si el propietario quisiera vender el inmueble.

8.- Por otra parte las soluciones que el gobierno del -- Distrito Federal ha tratado de dar para erradicar el problema de

la escasez de la vivienda han fracasado, y por tanto las autoridades no deberían permitir que la Ciudad siguiera creciendo en forma desproporcionada, ya que, además de la insuficiencia de viviendas, se originan otros problemas sociales como el desempleo, contaminación ambiental, creación de ciudades perdidas que en su gran mayoría se conforman de casas construidas con cartón o madera de baja calidad y que obviamente carecen de los servicios públicos indispensables y necesarios que toda entidad requiere.

9.- El Estado deberá resolver el grave problema social que representa la escasez de viviendas, por lo que considero que el inicio de tal solución sería en primera instancia el expropiar los inmuebles de renta congelada, remodelando los que así lo ameriten y tal vez demoliendo los que presenten graves daños por la falta de mantenimiento y que consecuentemente ofrecen condiciones de escasa seguridad e higiene para las personas que habitan en ellos; en segundo término el descongelamiento de los contratos de arrendamiento que aún se encuentren protegidos por el decreto de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho y finalmente previo estudio socio-económico de los inquilinos, vender a estos los departamentos de interés social que se construyan tal y como aconteció del grave daño causado por los terremotos que sacudieron al Distrito Federal en el mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, ya que creo existe el presupuesto suficiente para tales efectos; y si no es así, se solicite un empréstito que efectivamente sirva para la finalidad mencionada y sólo de esta forma, el Gobierno Federal daría fiel cumplimiento a lo previsto en el párrafo cuarto del artículo 49-

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

10.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado con relación a las rentas congeladas diversas Tesis Jurisprudenciales en donde queda demostrado una vez más la excesiva protección y los grandes beneficios que se otorgaron a los arrendatarios potregidos por el decreto congelatorio de rentas de --- fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarente y ocho, -- todavía vigente en la actualidad, a pesar de que el estado de --- guerra que dió origen al congelamiento aludido, se declaró terminado con Alemania en el año de mil novecientos cincuenta y uno, -- al tiempo que se firmaba el tratado de paz con Japón, por lo que -- considero que una vez que desapareció el motivo que originó la -- promulgación de la famosa "Ley de Rentas Congeladas", se debería -- legislar y promulgar un decreto que expropiará los inmuebles de -- renta congelada y al mismo tiempo descongelar los contratos aún -- protegidos por la anteriormente mencionada Ley.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- GERTZ MANERO, Federico. La Vivienda Congelada en el Distrito - Federal. Librería de Manuel Porrúa, S.A.
- 2.- GUERRA AGUILERA, José Carlos Lic. Legislación Sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia. Editorial Pac, S.A. de C.V.
- 3.- BAZARTE CERDAN, Willebaldo. Leyes Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Colección de Leyes Mexicanas. Ediciones Bottas. México 1965.
- 4.- VESCOVI, Enrique. Régimen de Arrendamiento y Desalojos Urbanos Ediciones Idea. Montevideo Uruguay 1974.
- 5.- FUBINI R. Revista de Derecho Privado. Madrid España 1930.
- 6.- APENDICE de la Suprema Corte de Justicia año de 1975.
- 7.- Diario Oficial de la Federación del 24 de julio de 1942.
- 8.- Diario Oficial de la Federación del 11 de noviembre de 1943.
- 9.- Diario Oficial de la Federación del 20 de enero de 1945.
- 10.- Diario Oficial de la Federación del 1º de octubre de 1945.
- 11.- Diario Oficial de la Federación del 8 de mayo de 1946.
- 12.- Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1947.
- 13.- Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1948.
- 14.- Diario Oficial de la Federación del 2 de octubre de 1944.
- 15.- Código Civil, Editorial Porrúa, Quincuagésima Edición, año de - 1982.
- 16.- TODO MEXICO, Compendio Enciclopédico, 1985.