

300609  
749  
51



**UNIVERSIDAD LA SALLE**

INCORPORADA A LA U.N.A.M.

**LA VIVIENDA DE RENTA CONGELADA:  
MARCO JURIDICO Y PERSPECTIVAS**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
**RAMON SAÑUDO BOLAÑOS**

ASESOR DE TESIS: LIC. HECTOR G. GALEANO INCLAN

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

SEPTIEMBRE 1993



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

# I N D I C E

## INTRODUCCION

### CAPITULO I

ANTECEDENTES . . . . .	1
1.1 Los contratos . . . . .	2
1.2 Elementos esenciales . . . . .	7
1.3 Elementos de validez . . . . .	12
1.4 Los Contratos en el marco del Código Civil . . . . .	16

### CAPITULO II

EL ARRENDAMIENTO . . . . .	33
2.1 Definición . . . . .	37
2.2 Elementos esenciales . . . . .	40
2.3 Elementos de validez . . . . .	41
2.4 El Título Sexto del Código Civil . . . . .	49

### CAPITULO III

LA VIVIENDA DE RENTA CONGELADA . . . . .	63
3.1 Origenes . . . . .	68
3.2 Los decretos de 1942 y 1948 . . . . .	71
3.3 Situación real de la vivienda de renta congelada . . . . .	85

## CAPITULO IV

### LA IMPROCEDENCIA DE LA VIVIENDA DE RENTA

CONGELADA . . . . .	90
4.1 La Constitución Política . . . . .	92
4.2 Análisis de la situación económica 1942, 1946 y 1992 . . . . .	94
4.3 Libertad contractual . . . . .	101
4.4 Propuesta . . . . .	103
4.5 Jurisprudencia . . . . .	106
CONCLUSIONES . . . . .	112
BIBLIOGRAFIA . . . . .	115

## INTRODUCCION

Desde la promulgación del primer decreto de emergencia para el congelamiento de las rentas de las viviendas, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 24 de julio de 1942, han transcurrido casi 51 años.

En el curso de estas cinco décadas se han expedido decretos que han prorrogado el arrendamiento de las primeras viviendas de rentas congeladas, 1947 y 1948. Actualmente existen inquilinos que pagan de renta entre 25 y 100 pesos viejos, en nuevos pesos serían: 2.5 centavos y 10 centavos, es decir menos de lo que gasta el cobrador en pasajes, menos aún que el costo de cada recibo.

Esta medida adoptada por el Ejecutivo Federal, tuvo su origen, por un lado, en la crisis económica tan aguda en esa

época, que impedía que la clase media pudiera atender la satisfacción de sus necesidades más indispensables y el incremento en las rentas acarrearía prácticamente que sus salarios fueran utilizados totalmente para el pago del arrendamiento de sus viviendas; por otro lado se desarrollaba la Segunda Guerra Mundial y México se había sumado al conflicto bélico, declarando el Presidente Avila Camacho, la guerra a los países del eje, lo que implicaba consecuentemente la suspensión de las garantías individuales en los términos del Artículo 29 constitucional.

En gran parte, la decisión fue acertada, por la situación interna y externa, sin embargo es lógico suponer que la mayoría de los arrendatarios y sus familiares han muerto o bien su situación económica se ha transformado: suponiendo que los contratos los hubieran celebrado a los 21 años, edad que en aquel entonces era la mínima para adquirir la mayoría de edad, el más joven de los contratantes originales tendría cuando menos 71 años.

El traspaso de un local, en 1992, ascendía a más de 150 millones de viejos pesos, lo que significa la renta que pagaría un inquilino con una cuota de 100 viejos pesos durante 12 000 años. Así, en detrimento de los intereses de los propietarios, los usurpadores se han venido enriqueciendo.

Hasta 1992, la mayoría de estas viviendas están en subarriendo, e incluso con el producto de los mismos, los supuestos moradores, residen en casas propias adquiridas con los recursos mencionados, en las colonias y fraccionamiento más elegantes del Distrito Federal.

Por otro lado, desafortunadamente la mayoría de los edificios a los cuales se aplicó esta reglamentación se encuentran en el Centro Histórico de la Ciudad de México y cuando menos el 90% están considerados monumentos históricos y la falta de una utilidad en el arrendamiento provocó que los propietarios dejaran en el abandono estas construcciones, los arrendatarios tampoco se preocuparon por dar servicio de mantenimiento, así joyas arquitectónicas de lo que Alexander Van Humboldt llamó la "Ciudad de los Palacios", se encuentran casi en ruinas, perdiéndose absurdamente el patrimonio cultural de los mexicanos.

En estas condiciones, el autor de tesis efectuó el presente y trabajo que en su capítulo primero, incluye un análisis sobre los contratos en el marco de la teoría general de las obligaciones, enfatizando los contenidos del Código Civil para el Distrito Federal, en la materia.

El capítulo segundo, también basado en las estipulaciones del Código Civil, se estudian las

características generales del contrato de arrendamiento, sus elementos y las particularidades del mismo.

Al ser imposible tener una visión clara del conjunto de los problemas que implica la falta de vivienda, sin conocer cómo se presenta el crecimiento explosivo de la ciudad de México, en el capítulo tercero se ha considerado conveniente realizar un somero estudio sobre la evolución del Distrito Federal, un análisis de los decretos de 1942 y 1948, así como de la situación actual de la vivienda de renta congelada.

Finalmente, en el capítulo cuarto, se hace un estudio comparativo entre la situación de México en 1942, 1948 y 1992 para llegar a la conclusión de la improcedencia e inoperancia de la vivienda de renta congelada, lo que permite efectuar una propuesta de decreto para modificar el actual estado de cosas.



## CAPITULO I ANTECEDENTES

Debido a que el arrendamiento es en si mismo un contrato, es necesario efectuar una somera exposición acerca de los contratos civiles, sus generalidades y sus características.

"La concepción etimologica del vocablo contrato proviene del latin contractus que significa pacto. Esta acepción gramatical aparece en el derecho romano en el siglo I de la Era Cristiana; sin embargo, su connotación juridica se determina por primera vez en la recopilación de Justiniano publicado en el año 529 bajo el nombre de Codex Justiniano cuando al referirse al negotium contractum le dio el contenido juridico que se conoce hasta nuestros días"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Chirino Castillo, Joel; Derecho Civil III: Contratos Civiles; SEI, México, 1986, p. 15.

En efecto, es del consenso general entre los jurisconsultos que el contrato tuvo su origen en Roma y que con el tiempo y la evolución histórica se trasladó a México durante los tres siglos de la época colonial.

Sin embargo debe destacarse la influencia que el Código Napoleónico tuvo tanto en el Derecho Español, como en el Derecho Mexicano.

De formalista, con esta influencia, se fue transformando en consensualista, lo que facilitó a la postre, la formación de los contratos en los que es notable el riesgo del incumplimiento, lo que ha motivado que en la actualidad se esté pugnando por el renacimiento del formalismo contractual.

A continuación, por razones obvias, se analiza en lo general el contrato.

## 1.1 LOS CONTRATOS

De acuerdo con Alfredo de la Cruz "...contrato o convenio es un acuerdo de dos o más voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Al contratar las partes pueden tener por fin crear o transmitir un derecho, dar nacimiento a

una obligación, modificar una relación preexistente o, en fin, extinguirla"<sup>2</sup>.

Marcel Planiol da una definición sumamente sencilla pero atinada del contrato, expone: "... Un convenio es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato es una especie particular de acuerdo, donde la característica propia es la de producir obligaciones"<sup>3</sup>. El Código Civil para el D.F. señala en su artículo 1793 que "...los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos"<sup>4</sup>. Por lo tanto, contrato es el acuerdo de dos o más voluntades que sirven para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Este conjunto de obligaciones permite hacer una clasificación de los contratos en:

1. Sinalagmáticos: son aquellos en los cuales las partes contratantes se obligan reciprocamente.
2. Unilaterales: aquellos en los que una o varias personas se obligan con otra o con otras personas, sin que estas últimas adquieran obligación alguna.

<sup>2</sup> Cruz Gamboa, Alfredo de la; Elementos Básicos de Derecho Mercantil; FEM, IPN, México, 1982. p. 64.

<sup>3</sup> Planiol, Marcel; Droit Civil; Librairie General de Droit et Jurisprudence, Francia, 1912. p. 317.

<sup>4</sup> Código Civil para el D.F.; Porrúa, México, 1992. Art. 1793.

Algunos autores se inclinan a denominar a los contratos sinalagmáticos como bilaterales, sin embargo el término, jurídicamente, no refleja en su conjunto, la realidad del negocio jurídico que representa, situación que también se destaca en el Código Civil vigente, aunque su explicación: "...las partes se obligan recíprocamente", contribuye a aclarar los rasgos distintivos del acuerdo<sup>5</sup>.

El Código Civil hace una clasificación de los contratos en cuanto a los provechos y gravámenes, mencionando que pueden ser:

1. Oneroso, en el que tanto provechos como gravámenes son recíprocos para las partes contratantes; y
2. Gratuito, aquel en el que el provecho es solamente de una de las partes<sup>6</sup>.

Por otro lado, el Código Civil aclara que "el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste"<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Ibid. Art. 1836.

<sup>6</sup> Ibid. Art. 1837.

<sup>7</sup> Ibid. Art. 1838.

Además puede ser aleatorio, "...cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese conocimiento se realice"<sup>1</sup>.

Por la entrega física del objeto los contratos pueden ser reales, que son aquellos en los que para su perfección se requiere la entrega física del objeto.

En cuanto a su función jurídica relacionada con otros actos los contratos pueden ser **PRINCIPALES Y ACCESORIOS**. Contratos principales son aquellos que para su existencia y validez no requieren de la concurrencia de ningún otro contrato. Ejemplo, el contrato de compraventa. Son contratos accesorios aquellos que para su existencia requieren necesariamente de la preexistencia de un contrato principal; estos contratos normalmente se constituyen con efectos de garantía, ejemplo de ellos son los contratos de fianza, prenda e hipoteca.

Por el ámbito de temporalidad en su ejecución y vigencia, son contratos instantáneos aquellos que se realizan en un solo acto temporal. En la compraventa pura y simple, el vendedor, por efecto del contrato, transmite el dominio de una cosa o de un derecho y el comprador paga un precio y en

<sup>1</sup> ibid.

dinero. Se denominan contratos de tracto sucesivo aquellos que requieren de una temporalidad para su ejecución como el contrato de arrendamiento en el que se transmite el uso temporal de una cosa a cambio de un precio llamado renta.

En cuanto a su nacimiento y validez los contratos pueden ser **CONSENSUALES, FORMALES Y SOLEMNES**. Los contratos consensuales son aquellos en que solo se requiere del simple acuerdo de voluntades de los contratantes para que el contrato exista. En el contrato de compraventa sobre muebles basta que las partes se pongan de acuerdo en el precio y la cosa para que el contrato tenga plena existencia jurídica, independientemente de que se reúnan los requisitos de validez. Se denominan contratos formales aquellos que requieren de una formalidad específica para tener validez. La formalidad generalmente se encuentra particularizada en algunos contratos como la compraventa sobre bienes inmuebles, con precio superior a 365 días del Salario mínimo general vigente en el D.F., deberá revestir la formalidad de escritura pública. Contratos solemnes son aquellos que requieren de un acto sacramental que decreta la existencia del mismo, vgr., el contrato de matrimonio, considerado como tal por el derecho positivo mexicano en el artículo 130 constitucional y por el Código Civil en el artículo 156.

Pianol opina que "... por regla general, el consentimiento de las partes es suficiente para la formación del contrato y las obligaciones nacen del acuerdo a que las mismas partes lleguen"<sup>9</sup>.

A su vez el Código Civil estipula que "... los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento", aunque aclara que "... excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley"<sup>10</sup>

## 1.2 ELEMENTOS ESENCIALES

"En el negocio jurídico hay que distinguir dos tipos de elementos:

- A) Los esenciales, llamados también de existencia porque basta que falte alguno de ellos para que el negocio sea jurídicamente inexistente; y
- B) Los de validez, que no siendo como los esenciales, necesarios para la existencia del negocio, cualquiera de ellos que falte sólo origina la nulidad, mas no la inexistencia del negocio. Es decir, la falta del elemento no impedirá que

<sup>9</sup> Ibid

<sup>10</sup> Pianol, M.; Op cit, Art. 1796.

exista, pero eso sí, que exista herido de nulidad,  
herido de invalidez"<sup>11</sup>

Para el Código Civil, los elementos esenciales son:

" I Consentimiento

II Objeto que pueda ser materia del contrato"<sup>12</sup>

### **Consentimiento**

Debe recordarse que en Derecho Privado es tradicional el principio de la autonomía de la voluntad, conforme al cual toda persona es libre para obligarse por su voluntad en la forma y términos que le convengan, sin más limitaciones y excepciones que las señaladas por la ley.

Aunque como lo establece el artículo 6o. del Código Civil: "...sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros".<sup>13</sup>

El consentimiento según lo regula la codificación civil, puede ser: expreso que es cuando se manifiesta verbalmente,

<sup>11</sup> Brituz-Urquidí, Raúl; Derecho Civil; Porrúa, México, 1977. p. 273.

<sup>12</sup> Código Civil; op cit; Art. 1794.

<sup>13</sup> Ibid. art. 6o.



por escrito o por signos inequívocos; o tácito que resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo "...excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".<sup>14</sup>

Asimismo "...toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo".<sup>15</sup>

Conviene destacar que si bien el Código Civil reconoce como formas de manifestar el consentimiento el correo público o el telégrafo, no lo hace en lo que se refiere a la vía telefónica o al sistema de Fax.

El consentimiento no es válido si ha sido:

- a) Dado por error
- b) Arrancado por violencia
- c) Sorprendido por dolo

El error de derecho o de hecho invalida el contrato, no así el error de cálculo que sólo da lugar a que se rectifique.

<sup>14</sup> Ibid. Art. 1803

<sup>15</sup> Ibid. Art. 1804

El dolo se entiende como cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes y por mala fe; la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido, ambos, dolo y mala fe, anulan el contrato, cuando procede así, una sola de las partes, en el caso de que ambas actuaran con dolo o mala fe, ninguna podrá alegar la nulidad del acto o reclamar indemnizaciones.<sup>16</sup>

Se considera como violencia al empleo de la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado, y es causa de nulidad.

El otro de los elementos esenciales o de existencia de los contratos es el objeto "que pueda ser materia del contrato".

Aclara el Código Civil que son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Cfr. Ibid. Arts. 1812 a 1823

<sup>17</sup> Ibid. Art. 1824

La cosa, objeto del contrato, debe:

- 1o. Existir en la naturaleza
- 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie
- 3o. Estar en el comercio.<sup>18</sup>

En cuanto al objeto Borja Soriano opina que este "... no consiste precisamente en la cosa o en el hecho material sobre el cual recae el negocio, sino natural y propiamente en la producción de consecuencias dentro del campo del Derecho, consecuencias que no son otras que la creación, la transmisión, la modificación o la extinción de derechos y obligaciones".<sup>19</sup>

"El hecho que el obligado debe hacer o no hacer" debe ser posible y lícito, considerándose como posible todo lo que puede existir como parte de la naturaleza o compatible con una norma jurídica y que para su realización no existe un obstáculo insuperable.

<sup>18</sup> Cfr. Art. 1825

<sup>19</sup> Borja Soriano, Manuel; Teoría General de la Obligaciones; Porrúa, México, 1981, p.288

Por lo que se refiere a la licitud, lícito es el hecho que se realiza de acuerdo con las leyes del orden público y conforme a las buenas costumbres.<sup>20</sup>

El Código Civil aclara que con excepción de la herencia de una persona viva, las cosas futuras no pueden ser objeto de un contrato, (aunque en la práctica el fideicomiso sobre herencias que es un contrato, se acepta).

### 1.3. ELEMENTOS DE VALIDEZ

El Código Civil vigente enuncia en el artículo 1795, los casos en que puede ser invalidado el contrato:

- "I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;"
- "II. Por vicios de consentimiento;"
- "III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;"
- "IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

**CAPACIDAD.** La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio. Consecuentemente las

<sup>20</sup> Código Civil; op cit. Art. 1830

Incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectan a la validez del acto jurídico ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo.

**VICIOS DE CONSENTIMIENTO.** La legislación mexicana considera como vicios del consentimiento:

- a) El error;
- b) La intimidación o violencia;
- c) La lesión.

**EL ERROR.** El error es una creencia no conforme con la verdad, un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva. Una noción falsa. Un falso concepto de la realidad.

Existen tres especies de error; de obstáculo y de nulidad y de indiferencia. El error de nulidad en cuanto a sus efectos jurídicos puede ser: error de derecho y error de hecho.

**INTIMIDACION O VIOLENCIA.** En el Derecho Civil ambos conceptos jurídicos son sinónimos. Doctrinalmente se considera que hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado (1819).

"Art. 1818. Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato".

**FORMA.** La formalidad es un elemento de validez que regula el Código Civil en los siguientes términos:

"1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

"Art. 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma legal".

"Art. 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación".

"Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó".

"Art. 2228. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

"Art. 2229. La acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados".

"Art. 2231. La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida".

"Art. 2232. Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley".

"Art. 2239. La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado".

**LA LESION.** La Legislación Civil para el Distrito Federal reglamenta la lesión como un vicio del consentimiento, adoptando la tesis del vicio objetivo y del vicio subjetivo en su artículo 17 cuando alguno, explotando la suma

ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado o lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo da un año.

El Código Civil incorpora la teoría de la causa a la vigencia del contrato al precisar que el motivo o fin determinante de la voluntad deben ser lícitos (1795 frac. III); considerándose la importancia que en los tiempos actuales reviste, es necesario destacar la representación, al respecto la legislación civil menciona que "...el que es habilitado para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado".<sup>21</sup> Además "ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley".<sup>22</sup>

Así, cualquiera puede, mediante autorización previa, contratar por medio de un representante.

#### 1.4 LOS CONTRATOS EN EL MARCO DEL CODIGO CIVIL

El Código Civil para el D.F., vigente, en el libro cuarto, primera parte, Título primero, Fuentes de las

<sup>21</sup> Código Civil, *op cit.* Art. 1800

<sup>22</sup> *Ibid.* Art. 1801



Obligaciones establece los lineamientos generales que regulan los contratos como fuente de obligaciones.

El Capítulo I, se divide en once apartados:

1. Contratos.
2. De la capacidad.
3. Representación.
4. Del consentimiento.
5. Vicios del consentimiento.
6. Del objeto y del motivo o fin de los contratos
7. Forma.
8. División de los Contratos.
9. Clausulas que pueden contener los contratos.
10. Interpretación.
11. Disposiciones Finales.

Aun cuando se pueda considerar como un exceso, el autor considera conveniente, reproducir el texto íntegro del Capítulo I del Libro Cuarto, Título Primero del Código Civil del D.F., puesto que su redacción es bastante explícita y por sí mismo se explica:

#### Contratos

Art. 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere

- I Consentimiento;
- II Objeto que pueda ser materia del contrato.

Art. 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II Por vicios del consentimiento;
- III Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Art. 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Art. 1797. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

## De la capacidad

Art. 1798. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Art. 1799. La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

## Representación

Art. 1800. El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.

Art. 1801. Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.

Art. 1802. Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.

## Del consentimiento

Art. 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Art. 1804. Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

Art. 1805. Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.

Art. 1808. Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Art. 1807. El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes.

Art. 1808. La oferta se considerara como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

Art. 1809. Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato.

Art. 1810. El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como una nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 1811. La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.

## Vicios del consentimiento

Art. 1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Art. 1813. El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

Art. 1814. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

Art. 1815. Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Art. 1816. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

Art. 1817. Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

Art. 1818. Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato.

Art. 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Art. 1820. El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

Art. 1821. Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que

naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Art. 1822. No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o de la violencia.

Art. 1823. Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios.

#### Del objeto y del motivo o fin de los contratos

Art. 1824. Son objeto de los contratos:

- I La cosa que el obligado debe dar;
- II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Art. 1825. La cosa objeto del contrato debe: 1<sup>o</sup> Existir en la naturaleza; 2<sup>o</sup> Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3<sup>o</sup> Estar en el comercio.

Art. 1826. Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento.



Art. 1827. El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I Posible;

II Lícito.

Art. 1828. Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Art. 1829. No se considerará imposible el hecho que no puede ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

Art. 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 1831. El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

#### Forma

Art. 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades

determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Art. 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Art. 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmo.

#### División de los contratos

Art. 1835. El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

Art. 1836. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

**Art. 1837.** Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

**Art. 1838.** El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.

#### **Cláusulas que pueden contener los contratos**

**Art. 1839.** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

**Art. 1840.** Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.

Art. 1841. La nulidad del contrato importa la de la clausula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con quien se estipule se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

Art. 1842. Al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno.

Art. 1843. La clausula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Art. 1844. Si la obligación fue cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción.

Art. 1845. Si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el juez reducirá la pena de una manera

equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación.

Art. 1846. El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación o porque ésta no se preste de la manera convenida.

Art. 1847. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.

Art. 1848. En las obligaciones mancomunadas con cláusula penal, bastará la contravención de uno de los herederos del deudor para que se incurra en la pena.

Art. 1849. En el caso del artículo anterior, cada uno de los herederos responderá de la parte de la pena que le corresponda, en proporción a su cuota hereditaria.

Art. 1850. Tratándose de obligaciones indivisibles, se observará lo dispuesto en el artículo 2007.

## Interpretación

Art. 1851. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

Art. 1852. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Art. 1853. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Art. 1854. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Art. 1855. Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

**Art. 1856.** El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

**Art. 1857.** Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cual fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

#### Disposiciones finales

**Art. 1858.** Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.

**Art. 1859.** Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.



## **CAPITULO II**

### **EL ARRENDAMIENTO**

Aun cuando el código civil vigente contempla como susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, la modalidad del "arrendamiento financiero" ha permitido en la actualidad que bienes de consumo, que se deprecian por el uso, sea factible que se arrienden contraponiéndose claramente con la legislación civil.

Para el caso particular del tema de tesis, y por la práctica común, los únicos bienes que no se consumen o se deprecian son los bienes inmuebles, de ahí que en lo

sucesivo, los comentarios u observaciones solo sean aplicables a las fincas o predios.

La función económica y jurídica del arrendamiento tiene tal importancia que su reglamentación se aparta de los principios generales que regulan otros contratos civiles.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación no solo implica una relación jurídica de orden privado sino de orden público. Merced a ello, el arrendamiento se ha convertido en un problema social, político y económico. El cumulo de leyes especializadas destinadas a reglamentar este contrato, ya sean de emergencia o permanentes así lo demuestran.

Las normas jurídicas que regulan el arrendamiento contienen una serie de restricciones a la libertad contractual eliminando en mucho los principios generales que regulan la libertad de contratación, estas normas jurídicas se han matizado de conceptos filosoficos, sociales y politicos. Celebrar un contrato de arrendamiento en la actualidad ya no constituye una convención de orden privado sino de orden público al generarse un status político en el arrendatario por efecto del contrato. Desde el momento en que el arrendatario suscribe el contrato queda protegido por normas de orden público y principios de orden político.

Las leyes de emergencia en materia de arrendamiento se han dictado con el fin de imponer restricciones a la temporalidad del contrato o la inmovilidad de las rentas, aunque estas leyes por esencia son transitorias, éstas se prolongan de tal manera que con el tiempo se equiparan en permanencia a las normas jurídicas ordinarias y ya nadie se atreve a tocarlas aunque se vuelvan ineficientes u obsoletas.

También se han creado tribunales especializados para substanciar las acciones derivadas del arrendamiento, reflejando con esto el tratamiento social, económico y político y la importancia que se le ha dado a este contrato.

"En muchos países el problema habitacional se ha convertido casi en un problema de economía política, problema que muchas veces se pretende resolver con normas jurídicas y no con medidas económicas la economía política entendida así trata de convertirse en una rama del derecho público. Por otra parte, la explosión demográfica trae aparejado un desequilibrio notorio en relación a la construcción de viviendas aunado muchas veces al problema del reducido espacio territorial".<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Chirino Castillo, Joel; La función jurídica, social y económica del contrato; UNAM, México, 1983. p.211

"En el año de 1918, el estado francés emitió un decreto de emergencia que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento con el fin de resolver la crisis habitacional provocada por su estado beligerante. Este ejemplo fue seguido en gran medida por muchos países, ya que en cierto modo la problemática habitacional se convirtió en un fenómeno homogéneo. Este decreto fue renovado sucesivamente, pues aunque la emergencia había cesado el problema habitacional continuaba".<sup>24</sup>

En materia de arrendamiento cada país ha dictado sus leyes de arrendamiento tratando de resolver el problema habitacional. Es tal la cantidad de leyes especializadas de arrendamiento que en muchos casos se ha roto con el principio de codificación, ya que estas normas, difícilmente encuadran en los principios sistemáticos en que se sustenta la codificación civil.

En el derecho romano el contrato de arrendamiento comprendía las especies: locatiorei; locatio operarum locatio operis faciendi. En principio la locación en Roma solo se practicó en esclavos y animales. Aparentemente es hasta el siglo II A.C., cuando aparece el arrendamiento de tierras. En la primera época del imperio romano fueron construidas

<sup>24</sup> Ripert, Georges; Tratado de Derecho Civil; Cajica, México, 1960. p.1783

grandes edificaciones con fines habitacionales multiplicando los contratos de arrendamiento y motivando con ello los primeros arrendamientos de larga duración.

Las locaciones perpetuas que se iniciaron con la enfiteusis grecorromana, en un principio tuvieron una aparente utilidad económica, sin embargo, con el tiempo éstas se convirtieron en instrumentos útiles a los fines del feudalismo al hacer posible el acaparamiento de las tierras. Por otra parte, la temporalidad perpetua movilizó el derecho de propiedad afectando la esencia de la propiedad privada.<sup>25</sup>

En el año de 1790 Francia prohíbe por primera vez este tipo de arrendamiento imponiendo un límite máximo de noventa y nueve años o el equivalente a tres generaciones, que en todo caso, tampoco podía ser mayor de noventa y nueve años.

Los códigos de 1870 y 1884 no hicieron referencia alguna a la temporalidad del arrendamiento.

## 2.1 DEFINICION

El Código Civil define como arrendamiento el contrato por medio del cual las dos partes se obligan recíprocamente,

<sup>25</sup> Cfr. Petit, Eugene; Derecho Romano; Nacional, México, 1970. p.402

una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por el uso o goce un precio cierto.<sup>26</sup>

Planioi describe el arrendamiento de la forma siguiente:

"El arrendamiento o alquiler es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante un pago proporcional al tiempo".<sup>27</sup>

Abunda el mismo Planioi mencionando que el arrendamiento puede realizarse lo mismo sobre muebles que sobre inmuebles.

Existen algunos autores que consideran que el arrendamiento de inmuebles puede ser mercantil, administrativo y civil, sin embargo el artículo 75, fracción I, expresa que son actos de comercio: "...Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimientos, artículo, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Código Civil; op. cit. Art. 2398

<sup>27</sup> Planioi, Marcel; op. cit. p.541

<sup>28</sup> Código de Comercio; Porrúa, México, 1992. Art. 75

En las restantes veintitrés fracciones del mismo ordenamiento, en ninguno se mencionan los arrendamientos de bienes inmuebles, por lo que no es, el contrato de arrendamiento, un acto regido por la ley mercantil.

El arrendamiento administrativo que se pretende llamar así por la participación de la Administración Pública, federal, estatal o municipal, no es más que un acto civil, en el que cualquiera de los tres niveles de gobierno participa en calidad de persona moral, excepto cuando cualquiera de ellos sea el arrendador.

Por lo tanto sólo existe el arrendamiento como un contrato del orden civil, regulado por el Código respectivo.

Los sujetos de este contrato son el arrendador y el arrendatario.

Arrendador es la persona física o moral que confiere el uso o goce temporal de una cosa, y arrendatario la persona física o moral que recibe el uso o goce de la cosa y se obliga a pagar por ello un precio cierto, en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Por todo lo anterior, el arrendamiento es un contrato sinalgmático, oneroso, principal, y tratándose de viviendas de interés social, además es de tracto sucesivo, conmutativo y por otro lado puede ser consensual o formal, según el monto de la renta.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación tiene una duración mínima de un año y puede ser prorrogada por voluntad del arrendatario hasta por dos años mas, siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas, esta temporalidad no puede exceder de diez años.

Sin embargo, los inmuebles destinados al comercio pueden arrendarse por un tiempo máximo de quince años y si la finca se destina al uso de unidad industrial, sólo se puede pactar por un máximo de veinte años.<sup>29</sup>

## 2.2 ELEMENTOS ESENCIALES

En el capítulo primero se mencionó que los elementos esenciales de los contratos son:

- a) El consentimiento
- b) Que exista un objeto que pueda ser materia del contrato.

---

<sup>29</sup> Código Civil; *op. cit.* Arts. 2398 y 2448C.



En el caso del arrendamiento, el consentimiento se forma por el acuerdo manifestado en forma explícita, cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el otro.

Téngase presente que consentimiento y voluntad, para efectos civiles, son sinónimo y que con el simple hecho de acordar, sin los vicios del consentimiento que los artículos del 1812 al 1823 expresan, se está, implícitamente, consintiendo en lo que se acuerde.

El objeto del contrato es el uso y goce de un bien no consumible a cambio de una renta en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, cierta y determinada.

Retomando el artículo 1824 del Código Civil: el objeto del contrato lo constituyen la renta y el goce o uso de la cosa.

### 2.3 ELEMENTO DE VALIDEZ

El contrato de arrendamiento será válido:

a) . Si existe capacidad. "...La capacidad es la aptitud

de una persona para participar por sí misma en la vida jurídica".<sup>30</sup>

Según el código civil "...la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados ...la menor edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la ley son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes".<sup>31</sup>

Por lo que cualquier persona viva puede arrendar o establecer un contrato de arrendamiento ya sea por sí misma o a través de sus representantes.

- a) Si el objeto; motivo o fin es lícito.
- b) Si no existen vicios del consentimiento, es decir: error; intimidación o violencia; o lesión.
- c) Si se ha otorgado contrato por escrito, cuando la renta rebasa los cien pesos anuales.

<sup>30</sup> Bonnacase, Julien; Elementos de Derecho Civil; Cajica, México, 1944. p.378

<sup>31</sup> Código Civil; op. cit. Arts. 22 y 23

El artículo 2488 L, estipula que en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse las disposiciones del capítulo sexto, del libro cuarto del Código Civil que al respecto dice:

"ART. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

ART. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

ART. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

ART. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

ART. 2448 D.- Para los efectos de este capitulo la renta debera estipularse en moneda nacional.

La renta solo podra ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podra exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario minimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

ART. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el dia en que reciba el inmueble objeto del contrato.

ART. 2448 F.- Para los efectos de este capitulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

El contrato debera contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicacion del inmueble.

- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

ART. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

ART. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el conyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarías, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

ART. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

ART. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetara a las siguientes reglas:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones y modalidades de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicaran las disposiciones de la ley de la materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

ART. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.



Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

ART. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

## 2.4 EL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL

Para la elaboración del Código Civil de 1928, vigente, se designó en 1926, una comisión que después de dos años, concluyó sus labores.

"Muchos de los artículos del Código actual reconocen una gran diversidad de fuentes: disposiciones de la Constitución de 17 y de Constituciones extranjeras como la de Weimar, legislación nacional y extranjera de orden variado, códigos civiles europeos como el suizo, francés español, alemán y ruso; códigos iberoamericanos como el chileno, argentino, brasileño, uruguayo y guatemalteco; autores como Duguit, Saleilles, D'Aguano y Valverde. Sin embargo, unas tres cuartas partes del Código están integradas por disposiciones del Código de 84 y de la Ley de Relaciones Familiares de 1917 que casi en su totalidad, provienen del Código de 1870".<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Batiza, Rodolfo; Fuentes de la Codificación Civil Jurídica de México; UNAM-IIIJ, México, 1984. p.159

En su exposición de motivos, la comisión aclaraba que la transformación del Código de 1884, tenía como finalidad derogar "...todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad".<sup>33</sup>

Continuaba la citada exposición subrayando que era completamente infundada la opinión de quienes sostenían que el derecho civil debería ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares y que por lo mismo dichas relaciones deberían ser reguladas únicamente en interés de quienes las contrajeran. Sin embargo, para la comisión eran poquisimas las relaciones entre particulares que no tenían repercusión en el interés social.

De esta manera "...La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes e ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término

---

<sup>33</sup> Exposición de Motivos del Código Civil; Porrúa, México, 1992. p.8

al no ha mucho triunfante principio de que 'la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos'.<sup>34</sup>

Además consideraba que la célebre fórmula de la escuela liberal, muy en boga en nuestros días, laissez-faire, laissez passer, era completamente inadecuada para resolver los importantísimos y complejos problemas que a diario se presentaban en esa época.

Respecto al contrato de arrendamiento exponía que: "se modifico profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.

Entre las reformas introducidas son dignas de citarse las siguientes: la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijara equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Quando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las

---

<sup>34</sup> ibid. p.9

reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador. En los arrendamientos que hayan durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejores de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del derecho de tanto, si el propietario quiere venderla.

Se declara de utilidad publica la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de sesenta y cinco pesos en la ciudad de México, de cuarenta y cinco pesos en el resto del Distrito Federal y de veinticinco en los Territorios Federales. En consecuencia, podrá hacerse, conforme a la ley respectiva, la expropiación de terrenos adecuados para construcción de esas casas, en los que no haya construcciones y, aunque las haya, si no son habitables por ruinosas e insalubres. La renta de las casas de que se trata no puede exceder de diez por ciento anual sobre el valor fiscal en la Cd. de México; del 8% anual en el resto del Distrito Federal, y del seis por ciento en los Territorios Federales".

En lo general, las siguientes son las obligaciones y derechos tanto del arrendador como del arrendatario, según el Título Sexto, Libro Cuarto del Código Civil:

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;
- II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;
- IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;
- V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, solo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación, novedad o daños que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiera conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo

que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Si al terminar el arrendamiento hubiera algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositar judicialmente el saldo referido.

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizo para hacerlas y se obligo a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizo al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.



Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

Derechos y obligaciones del arrendatario.

El arrendatario esta obligado:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario

El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construccion.

El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomo las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzo el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también respondera proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzo en la habitacion de uno de los inquilinos, solamente éste sera el responsable.

Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedara libre de responsabilidad.

La responsabilidad en los casos de que tratan los articulos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro solo vale el inscrito.

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Finalmente el arrendamiento puede terminar:

- 1) Por haberse cumplido el plazo fijado.
- 2) Por convenio expreso.
- 3) Por nulidad.
- 4) Por rescisión.
- 5) Por confusión.
- 6) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- 7) Por expropiación de la cosa por causa de utilidad pública.
- 8) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Y son causales para que el arrendador exija la rescisión del contrato.

- 1) La falta del pago de la renta.
- 2) Por usarse la cosa para fines distintos de lo estipulado.
- 3) Por subarriendo, sin autorización.

### CAPITULO III

#### LA VIVIENDA DE RENTA CONGELADA

Siendo la vivienda de renta congelada un acontecimiento 100% urbano, se hace necesario plantear, aunque sea someramente, la evolución del crecimiento de la principal urbe de la Republica Mexicana: la ciudad de México.

"La ciudad de México durante el periodo colonial floreció como centro político económico de la Nueva España, regido por poder a través de una serie de virreyes hasta el momento de su independencia, ocurrida a principios del siglo XIX. A partir de entonces la ciudad fue sede del poder de una serie de gobernantes, cuya legitimidad a menudo era dudosa y espuria, como el autoimpuesto emperador Agustín de Iturbide

(1822-1823); el archiduque Maximiliano impuesto por el ejército francés en 1863, y una serie de presidentes electos, entre quienes el más notable fue Benito Juárez, cuya muerte en 1872, anunció el ascenso al poder supremo del dictador Porfirio Díaz. Este último gobierno, con mano de hierro de 1876 a 1911, hasta ser derrocado por el proceso revolucionario".<sup>35</sup>

Desde sus inicios la ciudad colonial fue diseñada siguiendo un patrón cuadrículado, tal como lo prescribía la monarquía española, respetando el trazo que la ciudad tenía en la época prehispánica, este patrón fue posteriormente incorporado a las Ordenanzas Reales del Consejo de las Indias, dictadas por Felipe II en 1571.<sup>36</sup>

La plaza central era la sede de los edificios del Consejo, Tesoro y la Catedral, mientras que los ricos vivían en grandes residencias en las principales calles que se dirigían al oriente y al norte.

"Una vez establecida, la ciudad creció relativamente poco de 1700 a mediados del siglo XIX, y cubría un área entre seis y diez kilómetros, no fue sino hasta el porfiriato, con

<sup>35</sup> Ward, Peter M.; México: una megaciudad; Alianza, México, 1991, p.60

<sup>36</sup> Stanislawski, Daniel; "Early Spanish Town planning in the New World"; Geographical Review; 1982, No. 37 pp. 94-105



estabilidad y el crecimiento económico que este trajo consigo, que se inició verdaderamente la expansión física de la ciudad".<sup>37</sup>

En los años posteriores a la revolución, cuando la estabilidad comenzó a atraer a muchos de quienes habrán huido en el momento de la lucha, y los participantes se agrupaban en torno a los principales protagonistas que rivalizaban por el poder, se produjo un marcado incremento de la población.

"Entre 1921 y 1930, la población de la ciudad de México creció de 615 mil a más de un millón de habitantes".<sup>38</sup>

Una vez superados los traumas de la Revolución, la ciudad creció continuamente y el ritmo se aceleró con la industrialización de la década de 1930 en adelante. "La población del área urbana de la ciudad de México creció en 4% durante esa década y aumentó a más de 6% al año entre 1940 y 1950. A partir de entonces las tasas de crecimiento han oscilado alrededor de 5.5.% anual".<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Morales, Manuel D.; La expansión de la ciudad de México (1858-1910); Colegio de México, México, 1987. p.66.

<sup>38</sup> Negrete, Manuel E., (et al); Dinámica del Crecimiento Demográfico de la Ciudad de México; D.D.F., México, 1987. p.126

<sup>39</sup> *ibid.* p.127

De acuerdo con John Scobie "tradicionalmente, la élite vivía en el centro de la ciudad y en sus alrededores inmediatos, en grandes palacios y residencias cerca de la prestigiosa plaza principal y los edificios religiosos".<sup>40</sup>

Como es lógico suponer, los trabajadores asalariados vivían en precarias chozas y edificios bastante alejados de estas calles, pero aún así a distancia caminable de sus sitios de trabajo. Los trabajadores independientes se agrupaban en sus lugares de residencia, dando lugar a la formación de zonas para los diferentes oficios, evidencia de esto es que aun persisten sobre todo en la colonia Morelos, los nombres de las calles, cuyos edificios los originaron, talabarteros, hojalateros, etcétera.

En la ciudad de México, la salida de la élite del centro de la ciudad se debió al cambio de la base del "prestigio social", la ostentación de la posición social a través de la vivienda y el consumo comenzó a sustituir la posición heredada por nacimiento.

Una nueva clase política, la movilidad económica, los "nuevos ricos" y las clases medias que comenzaban a surgir aceleraron el desarrollo de propiedades en las zonas

---

<sup>40</sup> Scobie, John; México: plaza to suburb 1670-1910; Oxford University Press, E.E.U.U., 1974. p. 81

físicamente más atractivas de la periferia. Esta se encontraba hacia el sur y el poniente por el Paseo de la Reforma.

El congestionamiento en el centro de la ciudad se volvía problemático y existía el temor al contagio de enfermedades peligrosas; muchos de los miembros de las clases acomodadas ya poseían "casas de campo" en los pueblos cercanos como Tacubaya, Mixcoac y Coyoacán.

"Cuando los ricos se cambiaron a los suburbios, sus residencias fueron utilizadas de manera diferente, con propósitos comerciales o subdivididas en departamentos para familias de la clase trabajadora. Si no se disponía de mansiones coloniales para convertirlas en vecindades con departamentos de un solo cuarto para familias de bajos ingresos, entonces se construían con este fin específico."<sup>41</sup>

La mayoría de los edificios sujetos al régimen de rentas congeladas forman parte de esas "residencias" o "palacios" que alguna vez las clases poderosas económicas habitaran, pero que en 1992 son propiamente ruinas por el estado de deterioro en el que se encuentran.

---

<sup>41</sup> Ward, Peter M.; op cit. p.69

De una manera sumamente emotiva el Dr. Gertz Manero comenta que "...el escenario donde se desarrolla el tremendo drama familiar de la mayoría abrumadora de capitalinos, que habitan locales de renta congelada, no puede ser más lamentable ni depresivo. Mucha gente cuando habla de las zonas donde vegetan los inquilinos pobres, al condolerse, algo hipocritamente, de su situación, se ha limitado a bautizarlas, -un poco como para desentenderse de eso- con el nombre de "Cinturón de la Miseria", como si fuera un cinturón alrededor del perímetro del Primer Cuadro, pero no, los antros están en el corazón mismo de la Capital y salpicadas profusamente por todos los rumbos, llagando la bella faz de nuestra Ciudad de los Palacios, como una de esas enfermedades purulentas que carcomen la piel".<sup>42</sup>

### 3.1 ORIGENES

Se menciona en el segundo capítulo que en 1918, en Francia se promulgó un decreto que prorrogaba por ley los contratos de arrendamiento para paliar la crisis habitacional generada durante la Primera Guerra Mundial, según cita de Georges Ripert.

<sup>42</sup> Gertz Manero, Federico; La Vivienda Congelada en el Distrito Federal; Manuel Porrúa, México, 1992, p.7.

Probablemente esta sea la base para que el legislador mexicano, desde el punto de vista jurídico, promulgara los decretos de 1942 y 1948.

Sin embargo, desde un punto de vista sociológico, los orígenes de la legislación sobre la congelación de las rentas, se encuentran en la evolución de la ciudad de México y la escasa planeación urbana que caracterizó los regímenes, entre 1921 y 1952.

En efecto, la explosión demográfica cuyos factores relevantes fueron: aumento en la tasa de natalidad, disminución de la mortandad, y una inmigración galopante, incidieron en el desequilibrio de la masa poblacional (demanda) y la disposición de viviendas (oferta).

No debe olvidarse que el conflicto revolucionario de principios de siglos y hasta fines de 1928 hizo emigrar a las ciudades, numerosos contingentes humanos, deseosos de resolver sus múltiples problemas socio-económicos. Esto agravó particularmente el problema de la capital de la República, lugar en el que se concentró la mayor parte de la actividad económica, política y cultural.

Por lo que se refiere a la oferta, el inversionista mexicano en bienes inmuebles comenzó a sentir los efectos de

los ajustes provocados por la Revolución de 1910, a través del ambiente de inseguridad en el periodo armado y la inestabilidad propia de los diversos regimenes gubernamentales, al grado que se tuvo que recurrir, en 1925 "...a una exención del impuesto predial que concedió el Presidente Alvaro Obregon a fin de dar aliciente a la construcción de habitaciones".<sup>43</sup>

Al desequilibrio oferta-demanda se sumaron: la depresion de 1929 que afecto no solo a los paises en desarrollo sino a las grandes potencias como Estados Unidos; el abandono del talon oro en el sistema monetario, la agitación laboral, entre otros rubros, los cuales en su conjunto incrementaron el temor de los inversionistas en la materia.

La falta de planeacion urbana influyo para que se formaran dos zonas habitacionales en el Distrito Federal, los suburbios en donde se concentraron las clases económicas poderosas y el centro de la ciudad para las clases menos favorecidas.

Aunque aisladamente, surgieron algunas colonias con relativa cercania al centro como las colonias Obrera, Doctores, Peralvillo y San Pedro de los Pinos, éstas fueron habitadas por la clase media, la mayoría en su carácter de propietarios.

---

<sup>43</sup> Ibid. p.25

Entre los suburbios y el centro de la ciudad, todavía en 1950 era factible ver que como una barrera natural existían grandes zonas baldías, sin ninguna infraestructura urbana, lo que las convertía en inhabitables.

No es, hasta 1953 que el Departamento del Distrito Federal pone en marcha gigantescas obras de urbanización y con ello surgen los llamados fraccionamientos que se convierten en el eslabón que une la periferia con lo que era propiamente la ciudad de México y al mismo tiempo aparece la posibilidad de que el centro se descongestione al emigrar un gran número de familias a los nuevos fraccionamientos que ofrecen todo tipo de facilidades para la adquisición de terrenos y casas-habitación, como un ejemplo: en la colonia Viaducto Piedad se podía adquirir en 1957 una casa con \$ 1000 de enganche y mensualidades de \$ 200. Con un costo total de \$ 25 000, según comentarios de personas que vivieron esa época.

### 3.2 LOS DECRETOS DE 1942 Y 1948

En 1942, el día diez de julio se promulgó el primer decreto de emergencia para resolver el problema del desequilibrio oferta-demanda habitacional, publicándose en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio del mismo año.

El decreto fue elaborado en plena Segunda Guerra Mundial y los efectos economicos del conflicto tenian ya repercusiones serias en el nivel internacional, la mayoría de los países se convirtieron en proveedores de las naciones beligerantes por lo que escaseaban llantas, medias, alimentos, múltiples empresas cuya producción no tenia uso militar o de apoyo logístico, cerraron sus puertas, produciéndose un gran desempleo y practicamente se trabajaba en lo que fuera y con el salario que fuera; esto cuando aun faltaban 3 años para que la guerra concluyera.

El estado de guerra decretado por el presidente Manuel Avila Camacho en enero de 1942, al sumarse a los países aliados, suspendió, como lo ordena el artículo 29 Constitucional las garantías individuales.

Así, en el decreto de 1942 se expresa que no podran ser aumentadas las rentas de los inmuebles, mientras estuviera vigente la suspensión de las garantías individuales.

"El principal motivo por el cual el Gobierno se vio en necesidad de expedir este decreto fue la crisis económica tan aguda de esa época, impidiendo así que la clase media, la laborante, obreros, etc., se vieron impedidos de atender sus condiciones medias de vida por la constante elevación de los artículos de primera necesidad".<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Ibid. p.28



Ademas, el impuesto predial del 5% fue suprimido para disminuir el efecto economico en los arrendadores.

La obligacion que estipulaba el decreto para los arrendadores era:

"No aumentar en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas, cuartos alquilados o rentados, o cualesquiera otros locales susceptibles de darse en arrendamiento o alquiler, ubicadas en el Distrito Federal, no pudiéndose invocar el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, ya que los nuevos arrendamientos no podran señalar rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el presente Decreto".<sup>45</sup>

Se establecia también que "...en contra las disposiciones de este Decreto no podra objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario".<sup>46</sup>

El siguiente Decreto fue promulgado el día 24 de septiembre de 1943 y publicado en el Diario Oficial el 11 de

---

<sup>45</sup> Diario Oficial de la Federacion; Decreto de Emergencia en Materia de Arrendamiento, 24 de julio de 1942. Art. 1o.

<sup>46</sup> Ibid. Art. 2o.

noviembre del mismo año. Este fue dictado por las necesidades de asegurar a los inquilinos la duración de sus contratos de arrendamiento por todo el tiempo que subsistiera el estado de guerra en que se encontraba la Republica Mexicana. Por lo tanto, se prorrogaron en el Distrito Federal y en beneficio de los inquilinos y por todo el tiempo que durara el estado de guerra, los contratos de arrendamiento de casas habitación, locales, viviendas o departamentos, que se encontraran en vigor, ya se tratara de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado. insiste en la congelación de las rentas y suspende expresamente la fracción I del artículo 2483, y los artículos 2484, 2478 y 2479 del Código Civil que se refieren a los arrendamientos por tiempo determinado o indeterminado; además cuando el contrato terminaba por convenio expreso, se imponía la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

En sus disposiciones transitorias indica que los juicios de desocupación por terminación de contrato que estén pendientes al entrar en vigor se sobreseerán, y por lo que hace a los términos que estuvieran corriendo para dar por terminado un arrendamiento en los términos del artículo 2478, se suspenden y no surten efecto los avisos dados por los arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

Por un descuido lamentable en ese Decreto, no se trato de los contratos de arrendamiento celebrados por las localidades, comerciales o industriales y así, el 5 de enero de 1945 fue promulgado el DECRETO que se publicó en el DIARIO OFICIAL, el día 20 del mismo mes y año que señala, 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 y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos se habían fijado, adiciona el decreto anterior ordenando la prórroga de los contratos de arrendamiento de toda clase de locales que estén destinados a los giros comerciales de misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías, y expendios de pan. Ordenando, además, la subsistencia de todas y cada una de las disposiciones de los decretos de 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943.

Con fecha 28 de septiembre de 1945, se expidió otro Decreto que se publicó en el Diario Oficial el primero de octubre del mismo año, el cual levantó la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942.

En su artículo 7o. ordena que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos, de fecha 10 de julio de 1942, 24

de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas-habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán en vigor hasta entre tanto sean derogados por una ley posterior.

El 11 de febrero de 1946 entró en vigor un nuevo decreto publicado en el Diario Oficial el 2 de mayo del mismo año. En este Decreto se especifica que las rentas no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se consideraran forzosaente prorrogados en beneficio de los inquilinos de las casas locales destinados: para habitación del inquilino y sus familiares, los ocupados por trabajadores a domicilio o por talleres a domicilio.

Los precios de los arrendamientos de las casas o locales cuyas rentas sean superiores a trescientos pesos mensuales, se exceptúan en este Decreto. Las rentas en caso de desocupación serán las mismas que las estipuladas en el último contrato.

En su artículo 5o. se ordena que las disposiciones son de orden público y que por lo tanto no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos.

Por último entro en vigor otro decreto, en fecha de 30 de diciembre de 1946 y por publicación que se hizo el 31 de diciembre del mismo año. En este se dispuso que no podían ser aumentadas las rentas de las casas o locales, en los términos y con las excepciones del decreto de 11 de febrero de 1946 creando además una comisión integrada por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del D.F., para que estudiaran el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificara plenamente tomando en consideración la capacidad económica de los inquilinos.

#### DECRETO DE 1946

El decreto de 24 diciembre de 1948 vigente, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre del mismo año.

En la Exposición de Motivos se subrayaba que "...Es el propósito del Ejecutivo... someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades a condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas-habitación o locales destinados a comercio o industrias, pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto

de Congelacion de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose a la vez las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente".<sup>47</sup>

El texto del decreto de 1948 es el siguiente:

#### DECRETO<sup>48</sup>

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

Art. 10.- Se prórroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

---

<sup>47</sup> Exposición de Motivos del Decreto que Prórroga los Contratos de Arrendamientos de las Casas o Locales que se citan; D.O.F., 30 de dic. de 1948.

<sup>48</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de diciembre de 1948.

- 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

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

- I. A las 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, a pulquerías, 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.

Art. 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 mas de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) De mas de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

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

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

Art. 4o.- La prerroga 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.

Art. 5o.- En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:



- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

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

Art. 60.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación 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.

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

- I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.
- II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.
- III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador;
- IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;
- V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia del 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.

Art. 80.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Art. 90.- 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 produzcan efecto jurídico los documentos de crédito

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

#### TRANSITORIOS

Art. 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 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.

### 3.3 SITUACION REAL DE LA VIVIENDA DE RENTA CONGELADA

En los momentos en que se redactaba el documento final de la tesis, en el seno de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal se presento un debate, entre sus miembros, para elaborar una Iniciativa de ley que permitiera modificar el decreto de 1948, esto ocurrio el dia 10 de diciembre de 1992.

Lo que a continuación se expone, son los puntos de vista sobre el problema de los Representantes de los diversos partidos politicos con referencia a la vivienda de renta congelada:

Al presentar el punto de acuerdo, el representante del PRI, Eduardo Escobedo Miramontes, expuso que en consideración del órgano de representación, las condiciones que dieron paso al decreto -con vigencia de 44 años- han variado sustancialmente. Esta disposición ha generado que la situación de los inmuebles permanezca estatica y ha afectado las condiciones de las viviendas, poniendo en riesgo la seguridad de los mismos, "ya que el importe de las rentas fijas se ha traducido en el deterioro de los edificios". La prioridad de la ARDF -dijo- debe ser mejorar la calidad de vida de quienes las habitan.

¿Cumple hoy una función social el decreto de 1948?, se preguntó el representante del PRI, Roberto Campa. Definitivamente no. Las condiciones ruinosas de los inmuebles -cuyos propietarios afectados no invierten para su reconstrucción por razones obvias- propiciando condiciones difíciles para su habitación.

A su vez, el representante del PRD, Javier Hidalgo, sostuvo que de acuerdo con datos oficiales se estima que alrededor de 10 mil viviendas que ocupan 2 mil 447 predios se encuentran bajo el decreto mencionado de vivienda. Considerando los valores comerciales actuales, se estima que tan sólo la adquisición de los inmuebles actuales requeriría una inversión de 253 mil 640 millones de pesos, pues en su mayoría se encuentran en el Centro Histórico o zonas aledañas, por lo cual es fundamental garantizar el financiamiento.

Escobedo Miramontes expuso que el punto de acuerdo establece la recomendación para la conclusión "de la prórroga del mencionado decreto, en primer término para aquellos inmuebles destinados a talleres, locales comerciales o industria. El programa de vivienda se realizaría acorde con los plazos de terminación fijados. Asimismo, se establece que aquellos moradores que no puedan liquidar los créditos en sus lugares que habitan, deberán tener prioridad para la incorporación dentro de otros programas de vivienda.

Al exponer las posición del PRI, Campa Cifrian aseveró que el decreto obstaculiza los programas de vivienda en renta en esas zonas al carecer los inversionistas de certidumbre. Su derogación permitiría dar confianza para una mayor inversión privada en viviendas de interés social que requiere la ciudad para abatir su déficit.

El programa ya no cumple con su función social con los moradores, toda vez que desde su vigencia se puede hablar de tres generaciones, lo que supone que la mayoría de los beneficiarios originales ya no vive, pero su vigencia ha permitido el deterioro de los inmuebles. Tampoco lo cumple con los propietarios, ya que inhibió la inversión para el mejoramiento, al no garantizarles rentabilidad. Pero tampoco la ARDF puede promover que "ahora mande y decida el mercado, para lo cual se instrumentan el programa alternativo de vivienda".

Por su parte, el panista José Antonio Zepeda López sostuvo que entre otros impactos generados por el decreto, no sólo está el deterioro sino la existencia del fenómeno del subarrendamiento, del cual se ha aprovechado una gran cantidad de quienes habitan estos inmuebles. Dijo que su partido consideraba necesario realizar estudios socioeconómicos a fin de eliminar aquellos que lo han utilizado como negocio.

En su intervención, el perredista Javier Hidalgo asevera que la aprobación de la iniciativa debe estar condicionada a la plena seguridad del otorgamiento del crédito, pues de lo contrario se cae en el riesgo de desproteger un sector de la población cuyos ingresos no les permitirían acceder a otros créditos o a pagar rentas mucho más elevadas.

Por ello, asevera, un aspecto central que la ARDF debe garantizar es el financiamiento del programa alternativo y cuyos recursos son cuantiosos. Tan sólo la adquisición de los inmuebles representará una erogación promedio de 253 mil 640 millones de pesos. Del monto se desprende que el programa deberá contemplar inevitablemente un subsidio en los créditos y en las tasas de interés de los mismos.

A su vez, Ramón Jiménez López, representante de PPS - único partido que se opuso al punto de acuerdo- señaló que la iniciativa tendrá efectos negativos inmediatos al virtualmente orillar a la expulsión de quienes ahora habitan esos inmuebles, ante la revaloración automática. La iniciativa no garantiza que las autoridades den una alternativa real de vivienda a sus moradores, toda vez que sólo se habla de la posibilidad de un programa y no se fijan las condiciones específicas del mismo. "Más prioritario que descongelar estas viviendas -considero- es la expedición de un decreto que permitiera la expropiación de inmuebles que favorezcan programas de vivienda popular".



Coincidente con esta posición, el parnista Oscar Mauro Ramírez Ayala -quien se abstuvo en la votación- dijo que el programa está encaminado a darle más plusvalía a los propietarios, por lo que existe el riesgo de que la iniciativa sea un "gran error".<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Urrutía, Alonso; "Enviará iniciativa a la Cámara"; La Jornada; 11 de dic./92. p.39 (Resumen)

## CAPITULO IV

### LA IMPROCEDENCIA DE LA VIVIENDA DE RENTA CONGELADA

El aforismo jurídico, "La voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos", piedra angular de lo que en Derecho se conoce como el principio de la Autonomía de la Voluntad, descansa en la concepción soberana de la voluntad; tiene su raíz en el Derecho Canónico, estuvo sostenida por la escuela de Derecho Natural y por los filósofos del siglo XVIII.<sup>50</sup>

Sin embargo, el mayor impulso lo recibió al inicio del liberalismo individualista, del siglo XIX, esto, con motivo

---

<sup>50</sup> Borja Soriano, Manuel; Teoría de las obligaciones; Porrúa, México, 1986. p.139

del fuerte estatismo que durante el mercantilismo padeció el mundo occidental.

En efecto, el capricho del "soberano", con carácter imperativo y dictatorial cuyo máximo exponente fue el absolutismo francés, produjo la reacción de una ansia de libertad antes no vista, la cruenta lucha de la Revolución Francesa es una muestra de lo que un pueblo oprimido bajo el oprobio del despotismo hace para sacudir sus cadenas, mas esta aurora de libertad ha sido efimera, partía en efecto de la igualdad de los hombres, y la absoluta libertad de los mismos para poder ejercer sus facultades personales, mas ignoraba algo que forma parte de la naturaleza humana, la ley natural congénita de los seres humanos, unos capaces, otros incapaces, unos dinámicos, otros abúlicos, unos diligentes, otros perezosos, unos patriotas, otros traidores, unos honestos, otros deshonestos, unos guiados por la buena fe, otros por el dolo. El no atender a esto, dio origen al paternalismo estatal en boga hasta 1983, cuyo lema no es ya el dar a cada quien lo suyo, sino a cada quien según sus necesidades, proteger al débil contra el fuerte, y así la libertad de las partes para concertar su voluntad en un contrato se ve hoy suplantada por la ley del legislador, quien sustituye a la parte débil otorgándole derechos proteccionistas en contra de la parte fuerte: el derecho laboral, el régimen agrario mexicano, y la legislación

vigente sobre arrendamiento, son un vivo ejemplo de ello; cabe añadir que el unico caso en donde no impera la proteccion del débil contra el fuerte es en el del individuo frente al Estado mismo.

#### 4.1 LA CONSTITUCION POLITICA

En un sistema de derecho escrito, con base en una Carta Magna, de donde emanan todos los derechos y obligaciones tanto para ciudadanos como para el Estado mismo, una legislación como la que se comenta, produjo una serie de desacuerdos sobre la legitimidad constitucional de un cuerpo legal, como los decretos congelatorios de rentas, de aqui, que, un sinnúmero de reclamaciones por la vía judicial surgieron con este motivo, fundamentándose éstas en el argumento de que el mencionado decreto impone una limitación al derecho de propiedad en contradicción a lo dispuesto por el artículo 27 Constitucional, que fija los casos en que proceden esas modalidades, de acuerdo con el interés público.

Además, de que esa facultad corresponde al Congreso de la Unión, cuando legisla para toda la República, y por medio de disposiciones de carácter general permanece, no estando comprendido en este caso el Decreto de referencia, porque fue expedido por el Congreso de la Unión, pero actuando como legislador del Distrito Federal.

Se hace indispensable, volver a enfatizar que el origen del decreto de 1948 fue el de 1942 y que éste fue instrumentado con base en la suspensión de las garantías individuales, al estar el país en estado de guerra, por lo que era eminentemente emergente y como un acto apegado a derecho, conforme el artículo 29 de la Magna Carta de la Nación.

Al término de la Segunda Guerra Mundial, en la que el país participó básicamente con el envío del Escuadrón 201 de la Fuerza Aérea Mexicana a Filipinas, aún cuando no participó en las conferencias de paz, se daba de facto la conclusión del estado emergente que prevalecía en el país.

Si lo anterior se omite, la conclusión a la que se llegará será absurda porque las circunstancias del país son diferentes a las que permitieron la promulgación del decreto de 1942.

Lo que ocurrió en 1948, fue que el grupo de asesores jurídicos del entonces presidente Miguel Alemán no tomaron en consideración lo asentado, ni se hizo la observación sobre la razón por la cual se prorrogaba un decreto que se había elaborado cuando las garantías individuales se habían suspendido, con un decreto, en época de paz que mantenía el mismo estado.

Si se analiza el decreto, inserto en el capítulo tres, es evidente que no se menciona ni la utilidad pública, ni el interés social, sino "por ministerio de la ley" y la ley, la Constitución, de ninguna manera acepta la suspensión de las garantías individuales en tiempo de paz.

El artículo 27 constitucional establece que siendo la Nación propietaria originaria de las tierras y aguas tiene el derecho de transmitir su dominio a los particulares, constituyendo la propiedad privada, conservando a su vez el derecho de imponer a ésta, las modalidades que dicte el bien público.

Por otra parte en el texto del mismo artículo no se expresa el derecho del Estado a restringir la propiedad privada una vez establecida "la modalidad".

Con base en lo citado, posteriormente se analizará la jurisprudencia de la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia.

#### 4.2 ANALISIS DE LA SITUACION ECONOMICA 1942, 1948 Y 1992

Considerando que los decretos de 1942 y 1948 son de jurisdicción local, el Distrito Federal, la base que servirá

para el estudio comparativo sera el salario mínimo general, dado que el rural no tendria ninguna influencia.

Como se aprecia en el cuadro 4.2.1 el salario mínimo general, (el urbano) era de \$ 1.52 y \$ 3.01, en 1942 y 1948, respectivamente, es decir el salario mensual era para 1942 de \$ 45.60 y en 1948 de \$ 90.30; en 1992 el salario mínimo diario es de \$ 13,330.00 diarios, dando una percepción mensual de \$ 399,900.00 que para los fines del estudio se redondea a 400 mil.

Las rentas promedio para un departamento de una recámara, sala-comedor, cocina y baño era, tanto en 1942 como en 1948, de \$ 25.00, puesto que el decreto de 1948 solo autorizó incrementos a la rentas de más de cien pesos.

En 1992, una vivienda de las características anteriores tiene un costo de 600 mil pesos en el primer cuadro y puede variar en la periferia entre 3 millones de pesos y 350 mil pesos, por lo que se tomará como base el de 600 mil pesos.

El cuadro 4.2.2 permite concluir que la congelación de las rentas, no solo no resolvió el problema habitacional sino que lo agravó, de una participación del 55% en el salario mínimo, en la actualidad las rentas superan el monto del

salario, es decir para que un trabajador pueda cubrir su renta deberá trabajar turno y medio.

Dicho de otra forma, en lugar de 8 horas diarias, para pagar la renta, el asalariado mexicano debe trabajar 12 horas.

Asimismo la Organización Internacional del Trabajo, considera que el porcentaje adecuado que un trabajador debe invertir en renta debe ser del orden del 30%, sin embargo, partiendo de la base que los actuales arrendatarios percibieran sólo el salario mínimo, la renta congelada promedio ocupa menos del 1% lo que significa que ni siquiera un centavo de cada peso utiliza para el pago de renta; paga más por un cigarrillo, o por un pan o por una llamada telefónica que por su vivienda.

Conviene señalar que el sexenio en el cual se promulgó el decreto de 1948, el del Presidente Miguel Alemán, es el que más se ha preocupado en la historia de México por resolver el problema del arrendamiento de las casas de las clases económicamente más débiles, construyéndose las unidades habitacionales o multifamiliares: Unidad Modelo, Benito Juárez y Miguel Alemán, obras que para su momento eran verdaderamente monumentales e innovadoras y la mayoría de las casas o departamentos se dieron en arrendamiento.



**Cuadro 4.2.1.**  
**Promedio de Salario Mínimo Diario**  
**1942-1948-1992**  
**(Pesos)**

BIENIO	URBANO	RURAL
1942-1943	1.52	1.35
1944-1945	1.90	1.65
1946-1947	2.48	2.05
1948-1949	3.01	2.40
1992(1)	13,330.00	11,115.00

FUENTE: Estadísticas en la Economía Mexicana Financiera,  
México, 1977. p. 412

(1) Comisión Nacional de Salarios Mínimos;  
Salarios Mínimos 1992.

**Cuadro 4.2.2.**  
**Participación Porcentual de la Renta en los**  
**Salarios Mínimos**  
**1942-1948-1992**

AÑO	SALARIO MENSUAL PESOS	RENTA	%
1942	45.60	25.00	55
1948	90.30	25.00	28
1992	400,000.00	600,000.00	150
FUENTE: Estimaciones del autor.			

Cuadro 4.2.3.

Participación de la Renta Congelada en los  
Salarios Mínimos

ANO	SALARIO MENSUAL PESOS	RENTA	X
1942	45.60	25.00	55
1948	90.30	25.00	28
1992	400,000.00	25.00	0.006

FUENTE: Estimaciones del autor.

A partir de 1970 renació el interés por apoyar la vivienda popular por lo cual se creó el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) cuyos resultados se han alejado profundamente de la solución al problema, hasta el momento.

La aplicación del 30% recomendado por la O.I.T. al salario mínimo mensual daría un total de 120 mil pesos o 120 nuevos pesos, insuficientes para poder pagar una renta en las condiciones actuales o insuficiente como ingreso para los propietarios de los edificios de renta congelada.

Continuar una situación semejante producirá que edificios considerados monumentos históricos se sigan destruyendo ante la mirada impasiva de las autoridades federales; gran parte de nuestro patrimonio cultural se ha perdido con el abandono de los alguna vez "palacios" que caracterizaron a la ciudad de México.

Lo más cruel es que el 100% de los departamentos de renta congelada ubicados en el Centro Histórico de la ciudad de México están en subarriendo por cantidades que fluctúan entre 3 y 6 millones de pesos mensuales, pero al no existir contratos de subarriendo se hace imposible la rescisión de los contratos originales.

#### 4.3 LIBERTAD CONTRACTUAL

Es indudable que la teoría clásica de los contratos, basada en la Autonomía de la Voluntad, estuvo en crisis, cuando menos en nuestro país hasta 1983, fecha en que se inicia la implantación de medidas jurídico-económicas de tipo neoliberal y que durante el sexenio 1988-1994 se han intensificado.

El interés social, matizaba a tal grado el libre ejercicio de las voluntades, que figuras que surgieron con motivo de los diversos decretos congelatorios; se les llamó doctrinalmente para-contratos, pues en ellos no se puede modificar la renta, no se puede introducir plazo, no se pueden alterar las condiciones ya fijadas en el contrato y aun hubiera alguna dilación o morosidad en el pago de la renta, se puede purgar fácilmente esa mora, es decir, como la subraya Gertz Manero, "...vino la voluntad del legislador a imponerse sobre la voluntad de las partes y a disponer sobre los efectos diferentes a los que las partes había querido dar; este contrato propiamente ya no es contrato; es una ocupación de la vivienda, reglamentada por el legislativo; es una situación para-contractual".<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Gertz Manero, F.; *op cit.* p.35

Segun Marcel Planiol "...la definicion usual de la obligaci3n es aquella que por un vinculo juridico obliga a una persona con otra a hacer o no hacer cualquier cosa".<sup>52</sup>

Continúa citando que esta definicion se encuentra en Las Instituciones de Justiniano "Obligatorio est juris vinculum, quo necessitate adstringimur alicujus solvendae rei, secundum nostrae civitatis jura".

El Código Civil para el D.F. no define la obligaci3n, indica solamente que el convenio o contrato es la fuente de las obligaciones.

Sin embargo es perfectamente explicito, el Código, al citar que "convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".<sup>53</sup>

Y en el articulo 1795 recalca que el contrato puede ser invalidado por vicios del consentimiento o porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley lo establece, entre otras causales.

El consentimiento del arrendador jamás fue tomado en cuenta, por lo que ni es expreso ni es tácito.

<sup>52</sup> Planiol, Marcel; op. cit., p.55. (Trad. del Autor.)

<sup>53</sup> Código Civil; op. cit. Art. 1792

En el artículo 1812 se estipula que el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo; hay violencia cuando se ponen en peligro la libertad o una parte considerable de los bienes, situación que se presentó en 1948 el que se opusiera era encarcelado y multado.

Independientemente de lo anterior el Código Civil cita que "...no es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o la violencia".<sup>54</sup>

#### 4.4 PROPUESTA

Lo expuesto da margen a realizar una propuesta de decreto que libere, por un lado, las viviendas de rentas congeladas y por el otro los edificios considerados monumentos históricos de la depredadora situación en la que los sicarios de la vivienda los han colocado.

Pero sobre todo, es necesario terminar con el lucrativo negocio que efectúan con el subarriendo clandestino los familiares de los originales arrendatarios, en detrimento de los propietarios de las fincas.

Por estas razones, el autor de tesis considera que el siguiente proyecto de decreto permitirá, razonablemente, resolver el problema de las partes contratantes.

---

<sup>54</sup> Ibid.; Art. 1822.

## D E C R E T O

La \_\_\_\_\_ Legislatura del Congreso de la Unión decreta:

**Artículo 1o.** Se abroga la prórroga de arrendamiento de las casa o locales que se indica, a partir de la fecha en que este decreto sea publicado en el Diario Oficial de la Federación:

- I. Las casas o locales destinados a comercio; . . . . .
- II. Las casas o talleres ocupados por trabajadores a domicilio o talleres;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación.

**Artículo 2o.** El departamento del D.F. y la Asamblea de Representantes del D.F., designarán una comisión que determinará con base al valor catastral de las fincas y con base en los ingresos de los actuales inquilinos, la renta que deberá ser enterada a los arrendadores durante los seis meses, contados a partir del presente decreto.



**Artículo 3o.** En los casos en que el edificio esté considerado como monumento histórico, la renta no será modificada.

**Artículo 4o.** En todos los casos, los arrendatarios deberán desocupar los edificios considerados como patrimonio cultural o monumento histórico, a más tardar a los cinco meses de expedido el presente decreto.

**Artículo 5o.** Por ningún motivo podrán permanecer los inquilinos en los inmuebles objeto del presente decreto que tengan el carácter histórico o artístico, después de los seis meses de promulgado, obligándose los actuales propietarios a proceder a su restauración de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Además queda, en forma determinante, prohibido el arrendamiento con fines de vivienda o habitación.

**Artículo 6o.** Con cargo a los recursos generados por la venta de las empresas paraestatales o

centralizadas, la Secretaría de Desarrollo Social creara los programas necesarios para que los afectados adquirieran el apoyo financiero para la obtención de viviendas.

## T R A N S I T O R I O S

Artículo 1o. Se deroga el decreto de fecha 30 de diciembre de 1948, que "Prorroga los Contratos de Arrendamiento de las Casas o Locales que se indica".

Artículo 2o. Los contratos de arrendamiento se regularán por lo inscrito en el Código Civil para, el Distrito Federal, sin excepciones.

### 4.5 JURISPRUDENCIA

Retomando el origen del decreto de 1942, la suspensión de las garantías individuales en tiempos de guerra, resulta inexplicable que peritos en Derecho, como son los Ministros de la Suprema Corte de Justicia hayan omitido ésta circunstancia en su criterio.

Es explicable que en un sistema presidencialista recalcitrante se presentara, pero no es uno de los poderes de

la Unión, independiente del Ejecutivo y cuya función es equilibrar los actos de este sobre sus gobernados.

No encontrando justificación para un acto anticonstitucional la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al manifestar su criterio a este respecto, sostiene que "la prórroga de los contratos de arrendamiento establecida en el decreto de referencia no implica modalidad a la propiedad privada pues con aquella no modifica en ningún aspecto el régimen jurídico de la propiedad de los inmuebles por no contener ninguna norma de carácter general y permanente que establezca otro modo de ser, por el derecho de propiedad, diferente al aceptado en la Legislación vigente, ni tampoco de la prórroga mencionada, surge el efecto de producir una limitación ni transformación en el sistema de la propiedad". Y a este respecto aclara: "la modalidad está caracterizada por dos elementos que son uno, que se trate de una regla jurídica general y permanente y otra que por ella se establezca una modificación igualmente general y permanente, en el sistema del derecho que se trata de cambiar y en el caso, los dueños de inmuebles, siguen disfrutando de su derecho de propiedad con todos sus atributos que conforme a la legislación corresponde la propiedad privada". Añadiendo "conforme a la doctrina, la modalidad a la propiedad privada, constituye una medida de carácter general y abstracta que viene a integrar y a configurar el nuevo régimen jurídico de

la propiedad de los bienes; y en el caso, de la prórroga de los contratos de arrendamiento, evidentemente no se produce una situación de esta naturaleza".

"Es bien sabido que se decretó la prórroga respondiendo a necesidades de interés público y que solamente restringen en ámbito de la autonomía contractual, entre tanto no desaparezcan las necesidades sociales y económicas que originaron tanto dicha prórroga como la regulación de las rentas, implantándose un régimen legal, de carácter particular, que se refiere exclusivamente al contrato de arrendamiento a la vez que transitorio no definitivo, no perpetuo, que debe reputarse, simplemente modificatorio del que sobre el mismo contrato contiene el Código Civil, régimen que tiene que cumplirse sin restricción alguna que desvirtúe las finalidades de beneficio social que determinaron su expedición".

Las críticas que a esta resolución se han hecho, son múltiples, incluyendo uno de los votos emitidos por uno de los Ministros de dicha Sala. Analizaremos los más sobresalientes, presentando los argumentos que en contra de la mencionada ejecutoria se han emitido, por abogados, juristas y jurisconsultos mexicanos muy destacados.

En relación a la parte de la tesis que dice: "La prórroga por tiempo indefinido no modifica en ningún aspecto el régimen jurídico de la propiedad inmueble por no contener ninguna norma de carácter general y permanente que establezca otro modo de ser para el derecho de propiedad, diferente del aceptado en la legislación vigente". Se rebate dicha afirmación al decir, que, antes de la expedición del decreto el disfrute de la propiedad inmueble, estaba determinado por los artículos 830, 2398, 2478, 2479, 2483 y 1796 del Código Civil, según los cuales los contratos de arrendamiento podían celebrarse dentro de un régimen de libertad si no absoluta, si bastante amplia. Tanto el arrendador como el arrendatario podían dar por terminados dichos contratos con sólo el aviso de Ley. Cuando se estipulaba un término fijo para el arrendamiento éste concluía salvo el caso de la tácita reconducción que descansaba en el libre consentimiento de las partes. Por último, no se podía celebrar un contrato de arrendamiento por más de diez años, y en caso de celebrarlo era nulo por violar una ley prohibitiva. Este régimen, que se refiere a uno de los aspectos más importantes del derecho de propiedad como es el relativo a disfrutar de la cosa, quedó substancialmente derogado por el decreto de congelación. La derogación se llevó a cabo mediante normas de general observancia y de carácter permanente que limitan de modo considerable el poder jurídico que sobre los bienes inmuebles, susceptibles de arrendamiento otorga el Código

Civil. Ya no es posible a los primeros disponer y disfrutar de sus bienes como lo hacian antes.

La Ejecutoria indica que "Los dueños de inmuebles siguen disfrutando de sus derechos de propiedad con todos los atributos que conforme a la legislación comun corresponden a la propiedad privada". A esta afirmacion se comenta que el derecho de propiedad se identifica con la soberana facultad de su tenedor de disponer, gozar y disfrutar libremente de la cosa, y es también una verdad elemental que las rentas que produce un bien inmueble son sus frutos civiles, por lo cual el Decreto que limita este disfrute, restringe al mismo tiempo el derecho de propiedad de que dimana.

Se indica en la mencionada ejecutoria, que el decreto no impone una modalidad nueva al derecho de propiedad, sino que unicamente restringe la libertad de convenios, añadiendo: esta modalidad, está caracterizada por dos elementos que son: uno que se trata de una norma juridica general y permanente, y otro, que por ella se establezca una modificacion igualmente general y permanente, en el sistema de derecho que se trata de cambiar. A este respecto se afirma que por modalidad se entenderá en derecho, en sentido estricto, el medio que sirve para expresar el elemento accidental que los interesados pueden añadir voluntariamente a los negocios juridicos; en este caso, el acto volitivo proviene del legislador.

También puede definirse como los medios de extinguirse u originarse las instituciones o relaciones jurídicas, y que por lo que al derecho de propiedad se refiere, según se ha estipulado en la Carta Maxima en su artículo 27, las modalidades a dicho derecho son aquellas formas variables y determinadas de ese derecho, que sin modificar su esencia cambian algunos de sus atributos o sea algunas de las facultades jurídicas que de él dimanen, tal y como lo hace el multicitado decreto al extinguir las relaciones jurídicas que derivan de los convenios en vigor, anteriores al decreto, y los cuales el mismo vino, indudablemente, a extinguir.

Enfáticamente podemos afirmar que el decreto del 24 de Diciembre de 1948, que deroga el decreto del 31 de diciembre de 1947 que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación, es notoriamente anticonstitucional, y afirmar con el Doctor, Profesor Emérito, don Eduardo Pallares, que el Decreto de Congelación de Rentas no es obra de jurisconsultos, sino un tratamiento político económico del problema de la escasez de vivienda.

El texto del decreto transcrito literalmente, en el cuerpo de tesis, establece un régimen de excepción en Derecho, y con base en lo descrito por la Carta Magna, en su artículo 16, no estando el país en estado de guerra, el Jefe del Ejecutivo no puede restringir las garantías individuales que el constituyente de 1917 consideró como derecho natural del ser humano.

## CONCLUSIONES

1. El arrendamiento es un contrato principal, de tracto sucesivo, sinalagmático o bilateral, oneroso y formal tratándose de bienes inmuebles.
2. Las disposiciones que establece el Código Civil para el Distrito Federal sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público y de interés social, por lo que son irrenunciables.
3. El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador o del arrendatario. El cónyuge, el o la concubina, los hijos y los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario se subrogan



en los derechos y obligaciones de este, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Por esta razón, aun cuando los arrendatarios originales de las viviendas y locales del decreto de rentas congeladas de 1942, han fallecido, la vigencia del contrato persiste, subrogado a sus familiares, excepto en los casos en los que éstos no habiten permanentemente las viviendas o locales.

4. El decreto que prorrogaba los arrendamiento en 1942, fue expedido por el Congreso de la Unión con base en la suspensión de las garantías individuales derivadas del estado de guerra en que se encontraba el país por la decisión del Presidente Avila Camacho de sumarse a los aliados en el desarrollo de la Segunda Guerra Mundial, por lo que estuvo apegado a derecho.
  
5. Considerando que las circunstancias del país eran diferentes en 1948, al haberse restablecido la vigencia de las garantías individuales, el decreto de 30 de diciembre del mismo año fue violatorio a las garantías individuales.

6. La opinión de la Suprema Corte de Justicia de que el decreto que prorrogaba los arrendamientos no afecta la propiedad privada, ni establece una modalidad, sino que establece una modificación contractual, es absurda, puesto que la citada modalidad contractual no existe en el Código Civil para el Distrito Federal.
7. Se concluye que el problema de vivienda que pretendía resolver el decreto de 1948 no ha sido resuelto, es más este se ha agravado, y por otro lado al descuidar los arrendadores el mantenimiento de los edificios, gran parte del patrimonio cultural de México se perdió con la destrucción y deterioro de verdaderos monumentos históricos.
8. Partiendo de las recomendaciones de la OIT respecto a que la renta que cubran los trabajadores debe ser del 30%, se infiere que la renta mínima de las viviendas y locales reguladas por el decreto de congelación de rentas, debe ser de 120 nuevos pesos, cuando menos.
9. Se hace indispensable la promulgación de un nuevo decreto que restaure el orden jurídico de las viviendas y locales comprendidos en el decreto de 1948.

## BIBLIOGRAFIA

BATIZA, Rodolfo; Fuentes de la Codificación Civil Jurídica de México; UNAM - IIJ, México, 1984.

BECERRA Bautista, José El Proceso Civil en México; Porrúa, México, 1990.

BONNECASE, Julian; Elementos de Derecho Civil; Cajica, México, 1946.

BORJA SORIANO, Manuel; Teoría General de las Obligaciones; Porrúa, México, 1989.

CHIRINO CASTILLO, Joel; Derecho Civil III; Contratos Cíviles; SEI, México, 1986.

CRUZ GAMBOA, Alfredo de la; La función jurídica, social y económica del contrato; UNAM, México, 1983.

GERTZ MANERO, Federico; La Vivienda Congelada en el Distrito Federal; Manuel Porrúa, México, 1977.

CRUZ GAMBOA, Alfredo de la; Elementos Básicos de Derecho Mercantil; FEM-IPN, México, 1982.

MORALES, Manuel D.; La expansión de la ciudad de México (1858-1910); Colegio de México, México, 1987.

NEGRETE, Manuel E. et al; Dinámica del Crecimiento Demográfico de la ciudad de México, D.D.F., México, 1987.

ORTIZ-URQUIDI, Raul; Derecho Civil; Porrúa, México, 1991.

PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil; Porrúa, México, 1989.

PETIT, Eugene; Derecho Romano; Nacional, México, 1970.

PLANIOL, Marcel; Droit Civil; Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, Francia, 1912.

RIPERT, George; Tratado de Derecho Civil; Cajica, México, 1960.

SANCHEZ MEDAL, Ramón; De los Contratos Civiles; Porrúa, México, 1989.

SCOBİ, JOHN; México: Plaza to Suburb 1870-1910; Oxford University Press, E.E.U.U. 1974.

SILVA HERZOG FLORES, Jesus, et al.; Asentamientos Humanos. Urbanismo y Vivienda; Porrúa, México, 1977.

SOBERANES y FERNANDEZ, José Luis; Historia del Juicio Ejecutivo Civil; UNAM. México, 1977.

STANISLAWSKI, Daniel; "Early Spanish Town Planning in the New World", caj Review; 1982, No. 37.

VILLALTA y VIDAL, Antonio; La Individualización de la Ley Civil; UNAM, México, 1984.

URRUTIA, Alonso; "Envian iniciativa a la Cámara"; La Jornada, 11/dic/1992. p. 39 (Resumen).

WARD, Peter; México: Una megaciudad; Alianza, 1991.

## FUENTES LEGALES

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. Código de Comercio
3. Código Civil para el D.F.
4. Decreto de Emergencia en Materia de Arrendamiento (D.D.F. 24/jul/1942).
5. Exposición de Motivos del Decreto que prorróga los contratos de Arrendamiento de las Casas o Locales que se Citan. (D.D.F. 30/dic/1948).

6. Decreto que prorroga los Contratos de Arrendamiento de las Casas o Locales que se Citan. (D.D.F. 30/dic/1948).
7. Jurisprudencia, VII época III sala., Suprema Corte de Justicia de la Nación, 1990.

#### **OTRAS FUENTES**

- Estadísticas en la Economía Mexicana, 1977; Nacional Financiera.
- Comisión Nacional de los Salarios Mínimos; Salarios Mínimos para 1992.