

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**ANALISIS JURIDICO ECONOMICO DE LA LEGISLATURA
MEXICANA EN MATERIA DE VIVIENDA**

**QUE PRESENTA EL ALUMNO
JOSE LUIS ARABIT RODRIGUEZ
PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**TESIS ELABORADA EN EL SEMINARIO
DE ESTUDIOS JURIDICO ECONOMICOS
BAJO LA DIRECCION DEL LICENCIADO
MOISES GOMEZ GRANILLO**

MEXICO, D. F.

1969



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 esta 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.

A Don Salvador Fernández de Lara
quien siempre supo decirme adelante
en los momentos difíciles de mi vida.

A Doña Ursula Fernández
con el cariño de su hijo.

A Don Salvador Fernández de Lara
quien siempre supo decirme adelante
en los momentos difíciles de mi vida.

A Doña Ursula Fernández
con el cariño de su hijo.

**Al Licenciado Manuel Orijel
amigo y compañero, maestro
entusiasta de la juventud.**

**A la Srita Yolanda Talancon
con el pensamiento mas noble
y generoso que alguien le puede tener.**

A mis Maestros y compañeros.

INDICE.

	Pág.
CAPITULO I	1
1. - EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SEGUN LOS CENSOS DE 1939, 1950 Y 1960.	2
2. - CALCULOS HASTA 1966.	5
3. - NECESIDADES E INVERSIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.	8
4. - ORGANISMOS ESTATALES QUE HAN PRETENDIDO SOLUCIONAR EL PROBLEMA.	11
5. - ¿ QUE ES UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ?	
CAPITULO II	20
EL ARRENDAMIENTO.	21
1. - CONCEPTO.	21
2. - ANTECEDENTES HISTORICOS.	21
3. - EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL VIGENTE DE 1928.	22
4. - NATURALEZA.	24
5. - SUBARRENDAMIENTO.	24
6. - CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	26
7. - DECRETOS SOBRE CONGELACION DE RENTAS: EL DE 1943, LOS DE 1945, LOS DE 1946, EL DE 1947 Y EL DE 1948.	27
CAPITULO III	34
CRITICA A LOS DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS.	34
1. - CONVENIENCIAS Y DEFECTOS.	34
2. - PROBLEMAS QUE HA CAUSADO.	36

	Pág.
3. - DEBE PROTEGERSE AL INQUILINO POBRE.	36
4. - DEPRECIACION DE LA PROPIEDAD RAIZ.	37
5. - DOCTA CRITICA DELA LEY DE CONGELACION.	39
6. - LA CONGELACION ES INCOSTITUCIONAL.	40
7. - URGEN VIVIENDAS POPULARES DECOROSAS.	42
8. - LA HABITACION POPULAR NO ES SERVICIO ES TATAL.	43
9. - LA CASA SOLA Y EL CONDOMINIO.	44
10.- A SALARIOS BAJOS CASAS MODESTAS.	44
11.- NUEVA LEGISLACION SOBRE VIVIENDA.	45
12.- NO DESCONGELAR ARBITRARIAMENTE.	46
13.- DESINTERES EN INVERTIR EN CONSTRUCCIONES.	48
14.- LA CONTUNDENCIA DE LOS NUMEROS.	49
15.- LA CONGELACION PUEDE DAR DIVIDENDOS.	51
16.- CALCULO DE INQUILINOS BENEFICIADOS.	52
17.- HAY QUE CONSTRUIR 300,000 VIVIENDAS.	52
18. - TODO INQUILINO PUEDE SER PROPIETARIO.	53
19.- MEDIOS DE REALIZAR ESTE MAGNO PROYECTO.	54
20.- PORQUE ES URGENTE REVISAR LA LEY.	55
21.- DENUNCIAS SOBRE ABUSOS INQUILINARIOS.	58
22.- LAS REPARACIONES Y CUOTAS DE COOPERACION.	59
23.- LOS FINANCIEROS Y EL PROBLEMA HABITACIONAL.	61
24.- LOS DEPARTAMENTOS DE AHORRO Y LA VIVIENDA.	62
25.- EFECTOS ECONOMICOS DE LA REFORMA JURIDICA.	63
26.- CONSECUENCIAS PARA LOS INGENIEROS Y ARQUITECTOS.	64

CAPITULO IV.

70

1. - REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA: AGUASCALIENTES, BAJA CALIFORNIA, CAMPECHE, COAHUILA, COLIMA, CHIAPAS, CHIHUAHUA, DURANGO, HIDALGO, GUANAJUATO, GUERRERO, JALISCO, MEXICO, MICHOACAN, MORELOS, NAYARIT, NUEVO LEON, OAXACA, PUEBLA, QUERETARO, SAN -- LUIS POTOSI, SINALOA, SONORA, TABASCO, TAMAULIPAS, TLAXCALA, VERACRUZ, YUCATAN Y ZACAH

CAPITULO V.

93

CONCLUSIONES.

94

PROLOGO.

Este trabajo ha sido elaborado, con la inquietud despertada en mí por los problemas económicos y sociales de nuestra Patria.

Dentro de esos problemas considero la vivienda popular en México como uno de los de urgente resolución.

Para allanar el problema relativo a las viviendas y colonias proletarias es para México más que para otro país cualquiera, de una necesidad imperiosa para poder realizar su política demográfica, económica y social. En efecto, hemos visto como la administración pública en la medida de su posibilidades ha canalizado sus energías para solucionar éste problema, mismo que sólo ha tenido solución de una manera incipiente. Todos los órganos competentes del Estado, así como las diferentes organizaciones deben coordinarse para competir en la ejecución de un enorme programa que comprenda todos los ramos de la construcción, pero fundamentalmente en el aspecto de la vivienda popular.

Actualmente es público y notorio que la mayor preocupación es de cuidar de los trabajos de urbanización que se han hecho imprescindibles, de su ensanche y del saneamiento del casco viejo de las ciudades; además, la construcción de viviendas deberá proporcionar a la familia mexicana la posibilidad de vivir cómoda, económica e higiénicamente. Las colonias por otra parte habrán de contribuir a que solo las capas del pueblo mexicano se unan íntimamente a la tierra de la Patria. Todas éstas medidas crean al mismo tiempo nuevo -

trabajo y con ello animan y activan nuestra economía.

El aumento constante de la demanda de viviendas sobre todo de carácter popular, producida por el intenso crecimiento de matrimonios, con la consiguiente y natural explosión demográfica, plantea la necesidad de continuar con mayor energía la construcción de viviendas de alquiler, mediante la colaboración del Estado, pero no de las viviendas que se han estado construyendo de interés social que implican que para que un miembro sea beneficiario de éstas, debe percibir utilidades superiores a los \$ 3,600.00 mensuales, es por lo que aquí se presenta la necesidad de la ayuda oficial que debe recibir particularmente en la garantía otorgada por el Estado y en el de estímulo que se debe prestar a la satisfacción de éstas necesidades.

Considerando ésto la creación de una institución bancaria de la vivienda popular como ayuda a la solución del conflicto se debe aplicar en primer lugar a la ampliación de las llamadas viviendas populares que existen en las colonias proletarias y en la llamada " Herradura de Tugurios ". Con el avance de la economía y los problemas derivados de la misma, los mismos municipios fueron colocados en lo que se refiere a la vivienda y al fomento de su construcción ante un problema cuya solución ofrece máximas dificultades, ya que el número de familias sin hogar se eleva cada vez más.

Sin embargo, los municipios en virtud del derecho administrativo,

cuando solo sea con carácter eminentemente provisional. Las circunstancias en el mercado de la vivienda, continúan mostrando que los esfuerzos de liberar a las clases modestas de las malas condiciones de alojamiento que padecen, en las casas de vecindad y habitaciones inadecuadas de la más variada especie, no pueden realizarse sólo con los medios existentes hasta el momento.

La reimplantación de una administración estatal del alojamiento debe ser objeto de discusión en los centros competentes, y se debe iniciar la tentativa de ayudar también por otros medios a las clases sociales que más intensamente sufren bajo la escasez de la vivienda y que se hallan impotentes de librarse de ella por su esfuerzo propio.

Además de esto, el saneamiento de las ciudades debe constituir uno de los más importantes cuya resolución es y será siempre de urgente necesidad. Ya que principalmente en el Distrito Federal y fundamentalmente en las llamadas colonias proletarias, el estado sanitario que guardan las viviendas ha llegado a ser insostenible.

Con esto tratamos de significar que es nuestra obligación dar nuevamente una Patria al trabajador mexicano, que se construyan viviendas saludables, con luz, aire y sol para una juventud vigorosa.

Las viviendas y la obra de colonización deben representar el cumplimiento de una promesa, su médula, el asentamiento en casa propia, da al ciudadano mexicano la forma de vivienda que le asegura un hogar verdaderamen

te digno y dentro del cuadro de las colonias proletarias su puesto en la vida social como hombre y como mexicano.

La influencia del débil poder adquisitivo en particular el de aquellas personas que no viven en casas propias es francamente notoria, por lo que se le debe dar a ésta necesidad una urgente solución, la cual es la que nos proponemos dar en el presente trabajo.

C A P I T U L O I .

1. - ANALISIS DELA VIVIENDA SEGUN EL CENSO DE 1939.(1)

Según el censo de población que se llevó a cabo en el año de -- 1940, lamentablemente un año después de levantado el censo de la vivienda, - nos arroja una población total en la República de 19 653 552 habitantes, -- (2) que vivan en un total de 3 884 582 viviendas, cuyos materiales predomi- nantes en muros y paredes se consideran de la siguiente manera:

<u>MATERIAL</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
A). - Adobe	1 611 245	41.4
B). - Bloques de cemento	7 774	---
C). - Enjarre	396 658	10.2
D). - Cantera	11 337	---
E). - Ladrillos	173 379	4.4.
F). - Lámina	3 578	---
G). - Madera	571 317	14.7
H). - Mampostería	288 824	7.4
I). - Piedra sobrepuesta	76 447	1.9
J). - Varas	594 026	15.2
K). - Otros materiales	149 997	3.8

(1) CENSO DE LA VIVIENDA DEL AÑO 1939.

(2) CENSO DE POBLACION DEL AÑO 1940.

2. - ANALISIS DE LA VIVIENDA SEGUN EL CENSO DE 1950 (3)

Materiales predominantes en muros y paredes :

<u>MATERIAL</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
A). - Adobe	2 190 604	41.65
B). - Enjarre	392 816	7.48
C). - Varas	36 472	4.69
D). - Tabique	719 451	13.66
E). - Madera	1 040 748	19.79
F). - Mampostería	250 086	4.77
G). - Otros materiales	628 722	11.96

Es importante señalar que para esta fecha el total de las viviendas en la República era de 4 259 208 de las cuales 2 369 990 eran ocupadas por sus propietarios.

Así mismo, existían 3 826 987 viviendas con agua y 432 221 sin agua.

Analizando el servicio de agua, podemos decir lo siguiente:

	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
a). - Entubada de uso exclusivo	898 628	18.61
b). - Entubada de uso común	1 385 067	28.69
c). - De pozo.	1 909 442	39.55
d). - De aljibe o depósito	633 850	13.15

(3) CENSO DE LA VIVIENDA DEL AÑO DE 1950.

3. - ANALISIS DE LA VIVIENDA SEGUN EL CENSO DE 1960. (4).

En esta fecha según los datos que nos arroja el propio Censo, era de 7 320 600 familias, a las que correspondía 6 409 096 viviendas. Para el Distrito Federal existían 3 608 152 habitaciones que se clasificaban así:

<u>MATERIAL</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
A). - Adobe	191 134	21.14
B). - Madera	44 466	4.95
C). - De tabique	618 962	68.67
D). - De enjarre	2 617	.19
E). - De mampostería	21 413	2.39
F). - De bloques de material ligero	4 708	.58
G). - De cantera	3 272	.39
H). - De otros materiales	15 331	1.69

De estos datos se puede desprender otra clasificación, a saber:

	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
a). - Habitaciones con un solo cuarto	388 105	43.02
b). - Habitaciones con dos cuartos	206 321	22.87
c). - Habitaciones con tres cuartos	110 465	12.25
d). - Habitaciones con cuatro cuartos	76 100	8.44
e). - Habitaciones con cinco cuartos	46 758	5.18

(4) CENSO DE POBLACION Y DE VIVIENDA DEL AÑO DE 1960.

	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
f). - Habitaciones con seis cuartos	29 766	3.29
g). - Habitaciones con siete cuartos o más	44 568	4.95

Otra clasificación obedece a aquellas viviendas que tienen servicio

de agua :	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
a). - Entubada dentro de la vivienda.	490 501	48.58
b). - Entubada fuera de la vivienda - pero dentro del edificio	411 582	41.72
c). - Sin servicio de agua dentro de la vivienda o del edificio.	98 086	9.70

El propio Censo comprende también una clasificación de las habita

ciones con drenaje o albañal :

	<u>CANTIDAD</u>	<u>%</u>
a). - Habitaciones que lo tienen	397 388	49.42
b). - Habitaciones que no lo tienen.	406 609	50.58

2. - Cálculos para 1966.

Según el Censo de 60, el número de familias era de 7 320 600, con 34 568 186 miembros; de esto se deduce que partiendo de la cifra de 34 923 129 hay un saldo de personas solas que es de 354 953.

Multipliquemos todas estas cifras por el factor 1.2641 que representa el incremento de 1960 a 1966 y obtendremos lo siguiente: las personas solas - en este último año, en realidad familias de un miembro, que deben ser consideradas al estudiar la vivienda, pero no con la urgencia de los demás casos, suman 448 683. Por otro lado, en lugar de 6 429 150 familias, tendremos 8 127 089.

Cálculo de las necesidades. En primer lugar, si existen - - - -

7 320 600 familias, se requiere igual número de viviendas.

Pero hay que hacer varias consideraciones:

Las familias tienen diferente número de miembros y, por lo tanto, no puede considerarse que las viviendas sean del mismo tamaño. Por otro lado, las familias no son todas del mismo estrato económico (Punto del que nos ocuparemos después); de aquí que sus viviendas no sean del mismo precio.

Además, es obligado, aunque grosso modo, hacer croquis de viviendas capaces de alojar desde un individuo hasta 10, aunque de 4 en adelante - proyectar una división de los locales según el sexo de los ocupantes.

En términos generales, la vivienda que aloje un solo miembro necesita 37.66 M2 y aquella que va a alojar 10 miembros requiere 10.52 m2 por cada persona, o sean 105.20 m2 como mínimo. Naturalmente la superficie por persona variará de acuerdo con el estrato económico a que pertenezca.

Estratos económicos. -

Partiendo de los ingresos individuales, en 1966 el número de personas que en la República tenía ingresos, montaba a 10 932 873.

Además hemos dividido nuestro conglomerado social en 3 estratos. El llamado " A ", muy reducido, es un estrato rico y, en consecuencia, puede resolver su problema de vivienda sin la ayuda del gobierno o del ahorro privado. En cambio, el estrato más bajo, llamado " C ", es totalmente desvalido, sin la

mayor posibilidad de adquirir una vivienda. Entre estos dos está el que puede obtener en propiedad una vivienda, aunque en muchos casos con cierto sacrificio.

La clasificación es la siguiente : (5)

<u>Estratos</u>	<u>Ingreso Mensual</u>	<u>Familias</u>	<u>Porcentaje.</u>
A	15 000.00 o más	8 743	0.10
B	300.00 a 15 000.00	7 534 130	87.66
C	180.00 a 300.00	1 051 764	12.24
		<u>8 596 637</u>	<u>100.00</u>

La cifra obtenida para las familias coincide sensiblemente con la de 1966 : 8 575 772.

Se discute mucho lo que un individuo de la clase media modesta puede sacrificar de sus entradas para cubrir los gastos por renta—en este caso de adquisición—de su casa. En nuestro medio el porcentaje es muy arbitrario, pues hay gente humilde que por un miserable tugurio paga hasta el 25 % de sus ingresos. En cambio, los que tienen rentas congeladas, en muchas ocasiones no absorbe más del 5 %.

El número de viviendas que carecen de agua, según datos de 1966, es de 5 485 075., cuyos ocupantes ascienden a 50 204 743; lo que constituye el 68% de la población total de la República. Por otra parte, las viviendas que carecen de drenaje, alcanzan el número de 5 761 295, ocupadas por 560 594, o sea el

71 %. Es decir, los dos tercios de los mexicanos vivimos al margen de la higie
ne.

3. - NECESIDADES E INVERSIONES EN MATERIA DE VIVIEN- DA. (6).

El precio por metro cuadrado de construcción en el estrato " A " puede ser de \$ 800.00 o más, mientras en el estrato " B " de sólo \$ 175.00. -- El intermedio de \$ 340.00. A estos precios el estrato " A " puede obtener una vivienda de 500.00 M2. o más. El intermedio de 210.00 M2. y el más bajo de 15.67 m2. Se observa que este último estrato está incapacitado para hacer la adquisición de un sitio habitable (sin tomar en cuenta el precio de los terrenos).

Se calcula que las necesidades de vivienda en nuestro país, ascienden a 409 746 415 m2. De las viviendas existentes, tenemos que excluir forzosamente las de uno y dos cuartos, que en realidad son pocilgas inhabitables y - que no representan ningún haber en la situación actual de las habitaciones.

Comenzando por las de 3 cuartos, hasta llegar a las de 7 o más, que son las censadas, tenemos 1 277 536, y suponemos -en forma un poco arbitraria- que en cada vivienda se aloja una familia, quedan todavía carentes de habitación 7 317 101. Estas necesitarán, en metros cuadrados, 348 841 708, para - tener sus necesidades medianamente satisfechas. Hemos establecido ya el número de metros cuadrados necesarios para dejar resuelto el problema de la vivien-

da. Pero tenemos que ir más adelante; hay que entrar en el terreno de nuestros pesos.

Se calcula que el metro cuadrado de construcción llega a un promedio de \$ 324.00. Aparentemente es muy bajo, pero téngase en cuenta que las familias más necesitadas son las más numerosas. Hágase la multiplicación necesaria y llegamos a la estratosférica suma de \$ 120 001 547 552.00, en números redondos, ciento veinte mil millones de pesos.

¿ Cómo resolver este problema ?

Téngase en cuenta que suponiendo que levantáramos todas las viviendas necesarias, al momento se estaría presentando de nuevo el problema. Primeramente, por el deterioro de las existentes; en segundo lugar, porque aumenta el número de habitantes en nuestro país con el tremendo índice del 3.5% anual, y finalmente porque el costo de la construcción va encareciéndose día a día, - esto sin tomar en cuenta el valor de los terrenos.

He aquí, pues, el problema en toda su magnitud. Esto nos ayuda a razonar que para resolver nuestro problema de habitación en todo el país y en forma efímera y fugaz necesitaríamos emplear, por dos años, todos los recursos de que dispone el Estado. Y después de consumir este sacrificio ilusorio, en ese mismo instante tendríamos nuevamente el problema ante nuestros ojos.

Hemos oído hablar de una solución al problema habitacional, que le llaman de " Techo-Piso "; no la encontramos lógica. Haciendo números ba-

sados en los costos de construcción, se llega a que ese "Techo-Piso" implica un costo neto que fluctúa entre \$ 150.00 y \$ 175.00 por m². Queda entonces, para todo el resto, es decir, puertas, ventanas, aplomados, pintura, instalaciones sanitarias y eléctricas, etc., la suma aproximada de \$ 150.00 por M².

Se nos va a decir que todas estas operaciones las puede hacer el propietario de la vivienda, a lo cual podemos responder que sería necesario que este ser, hipotético, conociera todos los oficios: desde carpintero y herrero hasta plomero y electricista. ¿ Con qué va a pagar el "Techo Piso" ? ¿ Y la mano de obra adicional ? ¿ Y los materiales complementarios? . Además , suponemos que vamos a resolver el problema de un vivienda para 5 personas, en promedio, lo único que puede economizarse sería en la mano de obra de un propietario hacendoso, que sea fontanero, albañil, pintor y que al mismo tiempo sepa manejar un serrucho y unas pinzas.

¿ Qué se va a hacer, pues, con aquellas personas que pertenecen al estrato de desvalidos e incapaces de adquirir una habitación ? . Nos estamos refiriendo fundamentalmente al campesino o al peón . En este caso creemos, es el Estado quien debe intervenir generosamente en su ayuda .

Pero no todas las viviendas han de ser nuevas. Debe llevarse a cabo, también, la regeneración de casas viejas. Quizás los terrenos en donde están estas sirvan de garantía para un préstamo. Por otra parte, la adjudicación de lotes, cuando éstos sean del gobierno, puede y deberá efectuarse, bien sea

como donación, o a precios bajos o simbólicos; esto es bastante factible en aquellos casos en que pueden obtenerse terrenos aledaños a las nuevas supercarreteras.

Hay otras circunstancias que salen de la limitación impuesta a este trabajo. Por ejemplo, el estudio del clima, el de los grupos étnicos, la explotación de materiales y algunos otros.

4. - ORGANISMOS ESTATALES QUE HAN PRETENDIDO SOLUCIONAR EL PROBLEMA.

Han atacado este problema, naturalmente, en forma endeble, el Instituto Nacional de la Vivienda, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, El Instituto Mexicano del Seguro Social, El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el Departamento del Distrito Federal y otras entidades de menor importancia. Pero nos preguntamos ¿ No es absurda esta dispersión de actividades y de esfuerzos ? Veamos cada caso.

A). - INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

En el año de 1954 fue creado este Instituto, según decreto de 31 de Diciembre. Sus aspectos más relevantes son los siguientes:

a). - Coordinar todos los trabajos que en materia de habitación realicen los organismos oficiales, teniendo éstos la obligación de someter a consideración del Instituto los planos y proyectos que formulen para la construc -

ción de viviendas. Lamentablemente, esta atribución o facultad nunca ha sido cumplida por ningún organismo oficial hasta la fecha no se sabe si es por razones de orden político o económico.

b). - Realizar investigaciones y estudios para valorar las necesidades de habitaciones, tanto en el ámbito rural como en el urbano. Los estudios hechos no se han puesto en práctica con la intensidad que requiere cada caso.

c). - Preparar y formar el personal especializado en planificación urbana y rural, además de hacer lo mismo con el personal obrero. No existen informes ni se conoce si se cumple con esta función.

d). - Regenerar zonas urbanas, con la finalidad de lograr condiciones de mejoramiento en la habitación. Estos planes de mejoramiento general - los llevan a cabo otros organismos, pero en muy contadas ocasiones se coordinan con el Instituto.

e). - Elaborar planes para propiciar la ayuda mutua, a efecto de mejorar las condiciones de habitación en todo el país. Hasta la fecha, el único plan de ayuda mutua que está dando resultado, es el que ha puesto en práctica el Departamento del Distrito Federal en la Colonia Maravillas, al Norte de la Ciudad de México, siendo tan significativo su éxito que hasta se puso una planta de tabique ligero, en donde los habitantes de dicha colonia no sólo producen el de su consumo personal, sino también para otros lugares. Es de lamentarse - que no se tengan datos precisos a nuestro alcance, ya que se trata de un plan

piloto.

f). - Asesorar al ejecutivo para crear estímulos y eliminar obstáculos, a efecto de que la iniciativa privada coopere en los programas habitacionales. Los resultados no son conocidos ni tampoco hay fácil acceso a ellos, si es que existen .

g). - Construir viviendas de bajo costo. Creemos que hasta ahora no se ha satisfecho esta disposición, pues hasta 1958 el Instituto invirtió sólo - \$ 26 000 000.00 en la construcción de 3 161 casas de bajo precio; de 1959 a 1964 la inversión fue \$ 291 000 000.00 y se construyeron 6 930 viviendas. En el año de 1966 se anunció un gigantesco programa de construcción y rehabilitación de viviendas, con una inversión de \$ 1 053 000 000.00 , en zonas urbanas y rurales, y del que saldrían beneficiadas 97 150 personas con la edificación y reconstrucción de 17 715 casas .

h). - Organizar cooperativas de vivienda .

B). - BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS,
S.A. (7)

La participación de este Banco en el financiamiento de la vivienda se inició en el año de 1947, al absorber al Banco de Fomento de la Habitación .

El Banco construye conjuntos completos, planeando, desde luego, todos los ser-

(7) MEXICO, 1968, PUBLICACION DEL BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR. PAG. 395.

vicios públicos; sus obras son importantes en la Ciudad de México, donde ha creado varias colonias. Pero también cabe aclarar que en algunas ciudades de la República ha realizado obras parecidas, especialmente en Mérida, Yuc., donde construyó un conjunto de mil casas. En materia de fideicomisos, destaca la construcción de 49 conjuntos habitacionales en diversas ciudades (inclusive para Jefes y oficiales del ejército); el más importante Conjunto Urbano es el de Nonoalco Tlatelolco, con albergue para 90 mil personas, en 11 926 departamentos, y cuyo costo fue de 1 580 millones de pesos.

Son significativos, también, las obras públicas realizadas en ciudades que carecen de alcantarillado, agua potable, electrificación, pavimentos, mercados, rastros, etc.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., de acuerdo con el plan aprobado para el sexenio 1964-1970, está orientando para solucionar el problema de la vivienda popular y comprende: Reconstrucción y reparación de 900 000 viviendas, de las cuales el 11 % carece de una adecuada ventilación, el 20 % no tiene servicio de agua potable, el 40% carece de drenajes, el 50 % no dispone de baño, el 37 % tiene su cocina en un lugar inadecuado. Terminar la construcción de 1 140 casas, llamadas de interés social, en la Colonia Jardín Balbuena, que se han vendido a precios que fluctúan entre - - - \$ 55 000.00 y \$ 80 000.00 , con un pago inicial del 10 % y 15 años de plazo. Construcción de 2 330 viviendas en Lomas de Sotelo, cuyo costo máximo de -

casa es de \$ 80 000.00. Construcción, en el sur de la Ciudad, de 7 000 casas unifamiliares, duplex y multifamiliares. Replanificación de la Colonia Guerrero, en la Ciudad de México, mediante la construcción de 26 000 nuevas viviendas, para alojar a 156 000 personas. Construcción de 4 250 casas en las inmediaciones de la Avenida Ignacio Zaragoza, también en la Ciudad de México.

C). - INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO. (8)

En el período comprendido entre 1925 y 1946 esta Institución se llamó DIRECCION DE PENSIONES CIVILES DE RETIRO.

El ISSSTE ha construido una serie de Unidades Habitacionales en varios puntos del Distrito Federal, tales como el Multifamiliar " Miguel Alemán " en la Colonia del Valle, que aloja 5 000 personas; el Centro Urbano " Presidente Juárez ", construido en los viejos terrenos del Antiguo Estadio Nacional de la Colonia Roma; los multifamiliares de Tlalpan, Libertad y Dolores, etc.

Al terminar el sexenio pasado, el ISSSTE puso en servicio 18 unidades multifamiliares con 145 edificios y 6 949 departamentos, y otros 45 edificios con 1 221 departamentos en los Estados de Tamaulipas, Chihuahua, Jalisco, Baja California, San Luis Potosí, Durango, Sinaloa, Veracruz, Guerrero y Sonora, totalizando en la República 190 edificios con 8 170 departamentos.

En el presente sexenio, el ISSSTE deberá construir 150 000 vivien

das, con un presupuesto preliminar de 6 000 millones de pesos, de los cuales - 3 000 millones serán tomados por la banca privada; el costo de estas viviendas no excederá de \$ 55 000.00 y estarán destinadas a trabajadores que perciban - entre \$ 1 250.00 y \$ 3 000.00 mensuales de sueldo.

D). - F.O.V.I. (9)

El Gobierno Federal piensa que el problema habitacional es fundamentalmente de carácter financiero, y requiere la movilización de una cantidad tremenda de ahorro, sobre todo de carácter interno; por lo mismo, se ha creado un sistema financiero integral, que permite la generación masiva de ahorros destinados a la construcción de viviendas de interés social, y es a lo que ha dado en llamársele Plan Nacional Financiero de la Vivienda.

Se basa en las reformas introducidas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con el objeto de aprovechar los sistemas financieros que existen, e imprimir nuevas modalidades a los departamentos de ahorro de los bancos comerciales, a las instituciones hipotecarias y a las instituciones de ahorro y préstamos para la vivienda familiar. Mediante las reformas citadas, estas instituciones encauzan hacia la vivienda de bajo costo una parte considerable de sus recursos y estimula la creación de nuevos fondos, al convertir en ahorradores a gran número de familias de bajos ingresos. Los recursos así captados se destinan al financiamiento de la construcción o adquisición de viviendas de interés social, en condiciones razonables, que antes no se

(9) MEXICO 1968, PUBLICACIONES DELBCO. NAL. DE COM. EXT.

podían obtener.

Con el objeto de impulsar y estimular a las instituciones privadas en los financiamientos que otorga, bajo el plan financiero de la vivienda, el gobierno creó dos fideicomisos, administrados por el Banco de México, denominados : FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) y Fondo de Garantía y apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA).

El FOVI cuenta con un aporte inicial del Gobierno de 200 millones de pesos y su finalidad es otorgar apoyo a las instituciones de crédito privado, mediante la apertura de líneas de crédito o por descuento de papel relacionado con préstamos o créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria de interés social.

EL FOGA, con un aporte inicial del Gobierno de 25 millones de pesos, revisa operaciones de garantía con las instituciones privadas para la recuperación de financiamientos y compensación de costos en relación con los créditos que se destinen al programa.

Aspectos relevantes del FOVI:

a). - CONSIDERA COMO SUJETOS DE CREDITO A OBREROS, EMPLEADOS, ARTESANOS, PROFESIONALES, COMERCIANTES, ETC., CON INGRESOS QUE NO EXCEDAN DE \$ 3,000.00 MENSUALES.

b). - Objeto del Crédito: Construcción o compra de casa habitación que puede ser en condominio, cuyo precio total no excede de \$ 55 000.00 incluyendo terreno.

c). - Tasa de interés : No mayor del 9 % anual, sobre saldos inso-
lutos. d). - Plazo de amortización : De diez a quince años, mediante pa-
gos mensuales.

e).- Garantía : Hipoteca en primer lugar, sobre los bienes para
los que se otorga el préstamo o afectación de los inmuebles en fideicomiso de -
garantía; y como garantías marginales las que otorgue el solicitante del crédito
y/o personas solventes, físicas o morales, y que puedan afectar a inmuebles con
hipoteca o garantía fiduciaria así como bienes inmuebles.

f). - Prima anual por concepto de seguro de vida, incendio e in-
validez : 6 al millar.

En 1966 el FOVI promovió la construcción de 7 532 viviendas, las
cuales han alojado a más de 48 000 personas, con una inversión de más de - -
\$ 520 millones de pesos. En 1967 entregó 2 096 departamentos en la Unidad
" Cuitláhuac ", 4 112 en la Unidad " Lindavista Vallejo " y 5 320 en " Lomas
de Plateros ". 63 500 personas han resuelto su problema de vivienda. La inver-
sión fue de 800 millones de pesos. En 1968 concertó financiamientos por 142
millones de pesos, para edificar 4 995 viviendas de interés social, que aloja-
rán 27 472 habitantes, en 26 poblaciones de 12 Estados de la República.

E). - INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL. (10)

En el año de 1953 inicia la construcción de viviendas para sus ase-
gurados. Construyó 9 467 viviendas entre 1953 y 1962, con una inversión de -
(10) MEXICO 1968, PUBLICACION DEL BANCO NACIONAL DE COMERCIO
EXTERIOR, S.A., PAG. 398

490 millones de pesos. No ha vuelto a esta actividad, a pesar de lo ordenado en el Artículo 128 de la Ley del Seguro Social .

CAPITULO II

CAPITULO II.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1. - CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Según el artículo 2398 del Código Civil vigente " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto ". (1)

" El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación ; de 15 para las fincas destinadas al comercio y de 20 para las fincas destinadas al ejercicio de una Industria " .

2. - ANTECEDENTES HISTORICOS.

En el antiguo Derecho Romano esta institución tenía como contenido hipótesis diferentes a las actuales, esto es, ha restringido, existía el arrendamiento de cosas denominado LOCATIO REI, arrendamiento de servicios denominado LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM y el contrato de obras LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, y así se fué plasmando en el Derecho Francés, Italiano y Español (2)

En México desde que se promulgó el Primer Código Civil en el año

(1) ARTICULO 2398 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PAG. 415.

(2) CONTRATOS CIVILES DE LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL PAG. 151.

de 1870 el arrendamiento se construyó al primer caso esto es el arrendamiento de las casas, y aquí se señaló que el trabajo humano no podía considerarse como una cosa, en virtud de que de ser así, el hombre dejaría de ser humano y que la dignidad humana no debería reglamentarse como un arrendamiento.

Nuestro Código Civil vigente de 1928 sólo hace referencia al arrendamiento de casas y lo define de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo - - 2398 del título sexto capítulo primero correspondiente específicamente al contrato de arrendamiento.

3. - EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL DE 1928 (3)

El contrato de arrendamiento se transformó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hace la situación del arrendatario.

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

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

raciones que tiene la 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 admitan demora para hacerlas por cuenta del --
 arrendador . En los arrendamientos que hayan durado más de 5 años y cuando el
 arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene de-
 recho de que, en igualdad de circunstancias se le prefiera a cualquier otro in-
 teresado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del derecho -
 del " tanto ", si el propietario quiere venderla.

SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA LA CONSTRUCCION PARA
 CASAS DE HABITACION CUYA RENTA MENSUAL NO EXCEDA DE \$ 65.00 -
 PESOS EN LA CIUDAD DEMEXICO, DE \$ 45.00 EN EL RESTO DEL DISTRITO
 FEDERAL Y DE \$ 25.00 EN LOS TERRITORIOS FEDERALES . EN CONSECUEN-
 CIA, PODRA HACERSE, CONFORME A LA LEY RESPECTIVA, LA EXPROPIA-
 CION DE TERRENOS ADECUADOS PARA LA CONSTRUCCION DE ESAS CA-
 SAS EN LOS QUE NO HAY CONSTRUCCIONES Y, AUNQUE LAS HAYA, SI
 NO SON HABITABLES POR RUINOSAS O INSALUBRES, LA RENTA DE LAS
 CASAS DE QUE SE TRATA NO PUEDE EXCEDER DEL 10 % ANUAL SOBRE SU
 VALOR FISCAL EN LA CIUDAD DE MEXICO; DEL 8 % ANUAL EN EL DISTRI-
 TO FEDERAL Y DEL 6 % EN LOS TERRITORIOS FEDERALES.

El propietario de un predio rústico debe utilizarlo, sin perjuicio de
 dejarlo descansar en el tiempo necesario para que no se agote su fertilidad.

Si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparecería a quien ofresca beneficiarlo y reuna las condiciones necesarias de solvencia y honorabilidad. La renta, en caso de que no puedan ponerse de acuerdo los contratantes, será la que fije un perito nombrado por cada parte o un tercero nombrado por los peritos en caso de discordia.

El arrendatario de un predio rústico no tendrá derecho a que se le rebaje la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes casos fortuitos ordinarios; pero sí tendrá ese derecho en caso de pérdida de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, tales como incendio, guerra, indemnización insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En éstos casos el importe del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas. "

4. - NATURALEZA.

Este es un contrato conmutativo, en virtud de que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el mismo; además, es de tracto sucesivo por cuanto que necesita por su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia. Así que de acuerdo con la tesis de TROPION que dice que realmente se constituye un derecho de naturaleza mixta con características de Real y personal.

5. - SUBARRENDAMIENTO.

Se dice que surge esta institución cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento: es decir, que respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Sin embargo, nuestro Código Civil, en su Artículo 2480 señala (4) : " El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo y en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios " .

Y el artículo 2481 dice (5) : " Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si el mismo continuara en el uso y goce de la cosa " .

Sin embargo, el artículo 2482 nos indica (6) : " Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, y el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario a no ser que por convenio se acuerde otra cosa " .

Debemos decir que cuando un subarrendamiento se ha celebrado con autorización especial, nos encontramos en un caso típico de cesión de derechos y, por tanto, para que sea válida dicha cesión es necesaria la voluntad del - -

- (4) ARTICULO 2480 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE (PAG. 428).
(5) ARTICULO 2481 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE (PAG. 428).
(6) ARTICULO 2482 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE (PAG. 428).

arrendador.

6. - CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro Código Civil en el Título 6o. Capítulo 9o. Artículo 2483 nos lo indica con toda claridad, diciendo : (7).

a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

b) Por convenio expreso.

c) Por nulidad.

d) Por rescisión.

e) Por confusión.

f) Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, por caso fortuito o causa de fuerza mayor.

g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Es importante significar que nuestro derecho civil regula la tácita reconducción, pues establece que cuando ha terminado el plazo del contrato, - si el arrendatario continúa usando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, se entenderá dicho contrato renovado por otro año; esto es en tratándose de predios rústicos, pero si fuera predio urbano, continuará como contrato por

tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta por el tiempo de exceso con arreglo a lo que pagaba. Esta Institución jurídica requiere para su existencia la voluntad de las partes exclusivamente.

7. - ANTECEDENTES DEL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS.

Para hacer referencia a los decretos de congelación de rentas, es oportuno señalar que desde el primero, de fecha 24 de julio de 1942, hasta el último de 30 de Diciembre de 1948, estuvieron en vigor 6 decretos y un acuerdo del Departamento del Distrito Federal, tendientes todos ellos a explicar la aplicación e interpretación que se les debía de dar. Con esto se ha venido demostrando como la Segunda Guerra Mundial vino a alterar el orden jurídico -- nacional, fundamentalmente en lo relativo a los artículos de primera necesidad y sobre todo a la vivienda popular en nuestro país. El estado, ante la crisis -- económica imperante en la época, se vió obligado a tomar medidas enérgicas para impedir que los trabajadores, tanto particulares como del estado, se vieran impedidos de mejorar su standar de vida por la elevación continúa de las rentas de las casas.

Entre otras razones, el decreto de 1942 (8) obedeció a que nuestro país entró al conflicto armado con las potencias del eje.

(8) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REPUBLICA MEXICANA.LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG.

8. - SEGUNDO DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 11 DE NOVIEMBRE DE 1943 (9)

Este tiende a prorrogar en el Distrito Federal, durante el tiempo que dure el estado de guerra toda clase de contratos de arrendamiento de casas habitación, vigentes; con esta medida se impide el aumento en el precio de los -- arrendamientos.

9. - TERCER DECRETO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 20 DE ENERO DE 1945. (10).

Este decreto viene a adicionar el anterior, en lo relativo a los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, en los que se expendan artículos de primera necesidad, a efecto de evitar el encarecimiento de los mis-mos, combatiendo así el encarecimiento de la vida y tratando de lograr que se hagan efectivos los precios tope fijados por el gobierno.

10. - CUARTO DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 1o. DE OCTUBRE DE 1945. (11).

En este decreto se levanta la suspensión de garantías individuales, de-cretada el 1o. de Junio de 1942, y se restablece, por lo tanto, el orden constitucional.

Y en cuanto a las leyes y disposiciones relativas a los arrendamien-tos, de fechas 1o. de Julio y 19 de Octubre de 1942, quedan en vigor, mien -

(9) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REPUBLICA, MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 424 Y SIG. --
(10)(11) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 444.

tras tanto no sean derogadas por una ley posterior.

11. - QUINTO DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE ENERO DE 1946. (12)

En este, se adiciona el Artículo 6o. y 7o. del decreto anterior, que levantó la suspensión de garantías individuales. Se previene la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de congelación a establecimientos de comercio en pequeño, quedando vigentes mientras no sean derogadas por una ley posterior.

12. - SEXTO DECRETO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 2 DE MAYO DE 1946. (13).

Este dispone que no se aumentarán los precios de arrendamientos de casas locales, y que se consideran forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos, en los casos específicos de habitación en beneficio del inquilino y sus familiares, de los ocupados por los trabajadores a domicilio y también donde se encuentren talleres familiares; exceptuándose únicamente las habitaciones que cuesten más de \$ 300.00 mensuales.

13. - ACUERDO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DE FECHA 1o. DE OCTUBRE DE 1946. (14).

(12) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 444.

(13) (14) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 449 y SIG., 457 y SIG., 459 Y SIG.

Este surge en virtud de que se suscitaban dudas acerca de las disposiciones vigentes en materia de arrendamientos; así su finalidad es dejar establecidos de una manera precisa y clara los preceptos que en dicha materia deben de aplicarse.

14. - SEPTIMO DECRETO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 31 DE DICIEMBRE DE 1947. (15).

Aquí se indica que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos ya establecidos en los anteriores decretos; además, los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos. En este decreto se establece por primera vez, de una manera clara y precisa, que el arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en partes, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

15. - DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948. (16).

Se prorrogan, por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de

(15) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 449 Y SIG., 457 Y SIG., 459 Y Sig.

(16) LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN. PAG. 11.

sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados - exclusivamente para habitación siempre y cuando sean ocupados por el inquilino y los miembros de su familia. Los locales ocupados por talleres y los destinados a comercios o industrias.

No quedan comprendidas en la presente prórroga, las casas destinadas para habitación cuando las rentas en vigor, a la fecha del presente decreto, sean superiores a \$ 300.00, así como 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. Tampoco son prorrogables los contratos de arrendamiento para casas o locales destinados a cantinas, peluquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, salones de espectáculos públicos como teatros, cinematógrafos y circos.

Este Decreto estipula los siguientes aumentos :

- A). - Contratos de más de 100 pesos, hasta un 10 %
- B). - Contratos de más de 200 pesos, hasta un 15 %
- C). - Las rentas que no excedan de 100 pesos no podrán ser aumentadas .

Es importante señalar que los aumentos que establece este Decreto no son aplicables a los locales que se destinan al comercio o industria y cuyas rentas estén congeladas .

También se indica en el artículo séptimo, los casos en que procede

la rescisión :

a) 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.

b) Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario.

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

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

e) Por que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren sustancialmente a juicios de peritos las condiciones del inmueble.

f) Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean a consecuencia de su uso normal.

g) 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.

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

i) Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Con este Decreto queda derogado el de fecha 31 de Diciembre de 1947. Además se derogan los artículos del Código Civil y los del Código de Procedimientos Civiles; que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

CAPITULO III.

CAPITULO III

CRITICA A LOS DECRETOS DE CONGELACION EN MATERIA DE VIVIENDA.

1. - Conveniencias y defectos.

La Ley de Congelación de Rentas según opiniones de Economistas - y Juristas distinguidos, estaba plenamente justificada. Todas las naciones que se vieron afectadas por la guerra adoptaron medidas semejantes, no solamente en el capítulo rentario, sino en el ámbito de los precios de artículos de primera necesidad. La reacción fue la proliferación de los mercados negros, como escollo contra el cual hubieron de luchar no solo los gobiernos que adoptaron estas medidas, sino también otros. En aquel entonces, fueron favorecidas aproximadamente, dos millones de personas o sean 400 mil familias inquilinas en la República Mexicana. (1). Con el transcurso de los años, la congelación ha sufrido las naturales transformaciones, al crearse multifamiliares, viviendas de interés social y centros habitacionales, que aún cuando todavía no han representado ni el 10 % de las necesidades del Distrito Federal, hizo sin embargo disminuir el problema hasta alcanzar actualmente un 15 % del total de casas; es decir, que en el Distrito Federal solamente quedan cerca de 80 000 viviendas o departamentos con renta congelada; lo que representa un total aproximado de medio millón de personas que continúan beneficiándose con esta legislación tutelar.

(1) EXCELSIOR 31 DE AGOSTO DE 1966 PAG. 1.

2. - PROBLEMAS QUE HA CAUSADO.

El problema de la congelación de rentas ha originado un conflicto entre los casatenientes y los inquilinos. Los primeros se sienten víctimas de la ley porque lesiona sus intereses, limita el desarrollo de la propiedad y retiene las explosiones de crecimiento habitacional, con lo que también se viola la - - Constitución.

Por su parte, los inquilinos se pueden clasificar en 3 grupos:

a) Empleados del gobierno o particulares, obreros no calificados, personas de la clase media de escasos recursos y familias paupérrimas, todos - - ellos se amparan en la congelación, dado sus exiguos sueldos.

b). Otras familias, hasta adineradas, que a la vez son propietarias de inmuebles o de ranchos, para quien la congelación de rentas es una verdadera ganga.

c) familias que, valiéndose del Decreto de congelación de rentas, hacen un negocio intolerable de subarriendo, debido a las rentas bajas que ellos pagan.

3. - DEBE PROTEGERSE AL INQUILINO POBRE. (2).

Otro de los medios de lucro a que se ha prestado la congelación de rentas en el Distrito Federal; ha sido el acaparamiento de viviendas y locales, por verdaderos gangs de extranjeros. Vecinos del rumbo de Melchor Ocampo, -

revelan que una pareja de norteamericanos que se dedica al tráfico de joyas arqueológicas en los centros turísticos explota, además, un productivo negocio, - subrogando numerosos contratos de arrendamiento de casas de rentas congeladas, mediante el pago de diversas cantidades a los inquilinos pobres; amueblan después esas casas o departamentos y los alquilan a extranjeros que visitan el país, con rentas que no bajan de \$ 2,000.00 ó \$ 3,000.00 mensuales.

Asimismo, aún en los edificios de Nonoalco, se ha formado un grupo de acaparadores de departamentos que hace un negocio semejante. Toman el alquiler, con nombres diferentes, varios locales y los subarriendan a precios altísimos.

4. - DEPRECIACION DE LA PROPIEDAD RAIZ. (2).

La unión de Propietarios, en un estudio reciente, demuestra que las zonas donde predominan las rentas congeladas, el valor de la propiedad ha bajado en forma sensible. En la Colonia Guerrero, por ejemplo, se cotiza el metro cuadrado a \$ 250.00 y \$ 300.00 pesos, en tanto que en las colonias menos céntricas, pero residenciales, y en donde no abundan las rentas congeladas, el metro cuadrado tiene un valor de \$ 1,000.00 a \$ 1,500.00.

El último argumento que expusieron los dirigentes de la Unión, fué la merma que sufre el Fisco del Distrito Federal por concepto de tributaciones, pues la Ley predial se basa en el monto del producto líquido por arrendamiento y, claro, a menor ingreso por concepto de renta, menor impuesto paga el pro-

pietario.

Los Sectores propietarios e inquilinos, coinciden en un punto de vista que enraiza en el sentido humano que debe darse a la función social del arrendamiento. Hay aún numerosas familias de escasos recursos que no pueden cubrir rentas tan altas como las que actualmente privan en México. Esos inquilinos si necesitan de una Legislación protectora.

Pero ¿ Quiénes son y cuántos son esos inquilinos ? He ahí uno de los problemas que debería de estudiar el Estado al decidirse a revisar la Ley de congelación de rentas. Un exdirigente de una agrupación inquilinaria, que no desea participar ya en la controversia entre propietarios y arrendatarios, lucha que llegó a encontrarse en forma dramática, opina que debería de levantarse un censo inquilinario entre quienes disfrutan de renta congelada para determinar la forma de proteger a familias desamparadas.

Así mismo, se nos ha remitido otra opinión interesante. En el fondo, se propone que al suspenderse la congelación o atenuarse gradualmente, como lo proponen los propietarios de bienes raíces, se dicte una Legislación que fije en forma legal el monto de las rentas, a fin de terminar con la anarquía que en materia de precios se ha creado al amparo de la congelación. Se dá el caso, se nos dice, de que viviendas o departamentos situados en colonias lujosas, tengan menor precio que habitaciones similares localizadas en zonas de menor categoría y viceversa; hay casas de arrendamiento en colonias del norte de

la Ciudad, cercanas a la nueva Avenida Reforma, que han duplicado sus precios que a veces exceden a las rentas actuales en calles céntricas ó en el antiguo paseo de la Reforma.

Los nuevos edificios de departamentos modernos en calles de Argentina, Brasil, Perú, Ecuador, Paraguay, Guatemala, etc., tienen asignadas rentas económicas. Un departamento en las calles de Tacuba alcanza el precio que podría pagarse mensualmente para la liquidación de un departamento en condominio. Estas desproporciones en el arrendamiento sugieren, pues, la necesidad de una reglamentación equitativa, que norme los alquileres, teniendo en cuenta la inversión del propietario, la calidad de la construcción, la situación del local, el valor real de la propiedad en cada zona, etc.

5. - DOCTA CRITICA DE LA LEY DE CONGELACION. (3)

Ha llegado a nuestras manos por atención del C. Senador Juan José González Bustamante, un docto estudio sobre el carácter jurídico del contrato de arrendamiento, publicado por el Lic. Juan José González Suárez, Juez de las Cortes Penales del Distrito Federal.

La obra, titulada " LA LEY, EL INQUILINATO Y EL PROPIETARIO "

Hace un estudio sereno y concienzudo de lo que representa en el campo jurídico el arrendamiento como contrato de censo entre ambas partes. - Asimismo, el Licenciado González Suárez hace una aguda crítica, minuciosa y

leal, del decreto publicado el 30 de Diciembre de 1948, así como de los decretos anteriores, a partir de la Ley de 1942 que prorrogó el contrato de arrendamiento y congeló las rentas. Con gran precisión, el autor disecciona todas y cada una de las cláusulas de la Ley y les concede el consenso jurídico o se las niega, según los fundamentos de cada disposición.

Así hace observar alguno de los defectos de forma de la Ley y puntualiza sus ambigüedades o falta de claridad, lo que propicia variadas interpretaciones, aún de los juzgadores, en casos de litigio. Por su carácter técnico apuntamos solamente los propósitos del examen exhaustivo de esta brillante obra.

6. - LA CONGELACION ES INCONSTITUCIONAL. (4)

En la parte de resumen crítico, el Licenciado González Suárez - demuestra la inconstitucionalidad original de la Ley, que se constituye en privativa de determinado sector inquilinario, pues solamente favorece a los que paguen rentas menores de \$ 300.00 dejando a merced del encarecimiento de los alquileres a centenares de miles de los inquilinos, que no estaban comprendidos en esa Ley de excepción. Asimismo, señala el carácter de transitoriedad del decreto, que se acentúa en su propio concepto, por lo cual resulta inexplicable que habiendo desaparecido las causas de tal legislación, continúe en vigor más de 18 años después.

En la parte que concede al arrendador la facultad de desalojar al -

guna vivienda de su propiedad " si la necesitase ", para vivir en ella señala el autor falta de precisión en el texto de la fracción. Esto ha originado litigios nu merosos y a casos de conflictos, controversias legales, que tienen saturada a la sala Civil de la Suprema Corte de Justicia de expedientes no resueltos.

El artículo Tercero de la Ley es también objeto de críticas, toda vez que previene que en los locales destinados a fines comerciales o industriales, no se alterará el monto de la renta, aún cuando el inquilino contratante deje de serlo y desocupe el local, pues la misma renta regirá para cualquier otro ocupante. El jurista puntualiza que esta disposición es contra todo concepto jurídico, pues siendo el contrato de arrendamiento un acto de " CENSO " entre dos partes al retirarse una de ellas y dar por concluida la contratación del nuevo contratante, celebra un nuevo convenio con el propietario que puede fijar diversas condiciones al contrato de arrendamiento. De tal hecho se desprende la hipótesis de que hay una limitación real al derecho de propiedad que se ve invalidado en forma parcial.

Los términos " RESCISION " y " TERMINACION ", que la Ley usa como sinónimos, jurídicamente no lo son, según explica el autor, por lo cual surgen dudas en la interpretación de tal precepto.

También en el artículo séptimo se señalan deficiencias que crean confusión.

Uno de los puntos más graves de falta de precisión reside en la fracción

ción octava del mismo artículo, que prescribe la rescisión del contrato por el estado ruinoso de la finca. El juzgador, para autorizar la terminación del contrato, queda supeditado a la opinión de los peritos y expuesto a informes o convicciones falsas. Lo mismo ocurre cuando las condiciones de salubridad son deficientes y es entonces cuando la Secretaría de Salubridad puede decretar el cese de los contratos de arrendamiento, lo cual si bien es cierto, de buen Gobierno resultó antijurídico, arbitrario y lesivo para el inquilino.

7. - URGEN VIVIENDAS POPULARES DECOROSAS. (5)

Nadie pone ya en duda que el problema de la vivienda está íntimamente relacionado con la Congelación de rentas. También se reconoce que está inmóvil, a propósito de este mismo problema, un enorme caudal de capitales que podría ser útil para el esfuerzo común que el Estado y la Iniciativa Privada realizan a fin de cubrir el déficit de alojamientos en el Distrito Federal y todo el País.

Tomando como base de cálculo realizado por el Instituto Nacional de la Vivienda, de que aún quedan en la capital 300,000 viviendas congeladas y que cada edificio en promedio contiene 10 viviendas, se deduce que habrá unas 30,000 casas de departamentos o vecindades, y casas solas, bajo el régimen de la congelación.

No sería absurdo calcular, en globo, como valor real de cada pro

propiedad en promedio \$ 200,000.00 a pesar del deterioro de alguna de ellas. De ello se desprende que el valor de los inmuebles por renta congelada es de SEIS MIL MILLONES DE PESOS.

Aún cuando el cálculo es conservador, pues consideramos que el promedio de precio de cada propiedad es muy bajo, resulta que ese capital es el inmovilizado. La congelación sustrae del medio comercial y financiero, una porción importante de riquezas, la cual podría aprovecharse para planear una resolución acertada al problema del deficit de habitaciones para muchos millares de mexicanos.

8. - LA HABITACION POPULAR NO ES SERVICIO ESTATAL. (6)

El arquitecto Mauricio Gómez Mayorga, afirma que la resolución del problema de la vivienda no debe quedar principalmente en manos del Estado. Para él es socialmente peligroso y perjudicial económicamente hablando considerar la habitación popular como un servicio municipal o como una prestación social a cargo del Estado. Añade que la Iniciativa Privada cuenta con técnicos capaces de plantear y resolver el problema de la vivienda popular en términos económicamente sanos y ajenos a intereses políticos o demagógicos.

Por otra parte, constructores, arquitectos e instituciones que se preocupan por el problema, admiten que la idea de hacer propietarios a todos los mexicanos es por ahora un anhelo solamente; lo práctico es proporcionar vi

vienda cómoda y barata a quienes no pueden ser propietarios en espera de que algún día realicen tan justificada ambición.

9. - LA CASA SOLA Y EL CONDOMINIO. (7)

El afán de propiedad rebasa en ocasiones el raciocinio de las gentes. Quien no puede construir por falta de dinero intenta conseguir una residencia en los muchos fraccionamientos abiertos a la avidez pública; pero tropieza con los precios de las casas que tales empresas construyen y cuyo valor, en ocasiones, se cuadruplica en el sistema de crédito que imponen al adquirente. Ello no agota el afán de ser propietario en nuestra clase media entonces se cae en ese nuevo tipo de asociación de compradores que cooperativamente adquieren locales en los condominios.

En el " CONDOMINIO " cada propietario es dueño de la mitad de sus paredes posee solamente la mitad del piso pues la otra mitad es techo del vecino de abajo; es dueño de la mitad del techo por que sirve a la vez de piso para el inquilino de arriba. En el orden práctico algunos condominios han sido fuentes de dificultades, razonamientos y penalidades. Pero el afán de propiedad se impone al temor a la previsión y aún a la insuficiencia económica.

10. - A SALARIOS BAJOS, CASAS MODESTAS. (8)

La base de todo programa para la producción de viviendas popula-

(7) EXCELSIOR 6 DE SEPTIEMBRE DE 1966. PAG. 13 A

(8) EXCELSIOR 6 DE SEPTIEMBRE DE 1966. PAG. 13 A

res, debe ser la realidad de nuestras posibilidades económicas.

El Instituto Nacional de la Vivienda, anunció en el año de 1965, que invertiría \$ 50 millones de pesos en la construcción de viviendas baratas; el I.S.S.T.E. , manifestó que en este sexenio construiría 150 mil habitaciones; El propio Instituto Nacional de la Vivienda hizo saber que en este plazo deberían construirse un millón ochocientas mil habitaciones en todo el País y rehabilitar al 80 % de las habitaciones existentes, según declaración del Arquitecto Mario Bautista O'Farril, Secretario General del Instituto. Indicó, en la mesa redonda de Mazatlán, organizada por la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, que urgía rehabilitar cerca de 18 mil edificios, donde se albergan 900 mil inquilinos en el Distrito Federal y urgió a propietarios e iniciativa Privada a poner manos a la obra.

La pregunta que se hacen los Técnicos, propietarios e inquilinos es esta: " ¿ Es posible la regeneración de tal número de fincas, en su mayor parte de rentas congeladas ? ". El más elemental realismo indica la necesidad de remover los obstáculos que se opongan a la renovación de lo que ya existe y a la creación de nuevas viviendas, y uno de los obstáculos es la Ley de Congelación.

11. - NUEVA LEGISLACION SOBRE VIVIENDAS. (9)

Puesto que una gran parte de la población, por el nivel de sueldos y salarios que se pagan en México, no podrá ser aún propietaria, es necesaria una nueva legislación inquilinaria, que regula los intereses de propietarios y -

arrendatarios en forma congruente y armónica, de acuerdo con las circunstancias reales que vive el País, especialmente el Distrito Federal. Tal fue la resolución a que se llegó en las deliberaciones de Mazatlán, con la asistencia de Arquitectos, Constructores, Instituciones Bancarias, Representaciones Inquilinarias y -- Miembros de organismos interesados en resolver el problema de la vivienda.

Así mismo se acordó pedir al Gobierno Federal que " TOME MEDIDAS RADICALES E INMEDIATAS ", para evitar la especulación con terrenos sub-urbanos, tan codiciados, por las fraccionadoras.

Bien pronto tendremos que convencernos de que nuestra nueva ciudad debe crecer hacía lo alto y no en extensión, puesto que esta es cada día -- menor. El crecimiento urbano es por si mismo un problema más que hay que -- afrontar.

12. - NO DESCONGELAR ARBITRARIAMENTE.

El Lic. Genaro García, de abolengo jurídico, por años ha defendido a propietarios injustamente tratados por la Ley, y en otras ocasiones a inquilinos injustamente tratados por los propietarios; opina que la Ley de Congelación de rentas es sencillamente extemporánea, pues ha perdido su vigencia moral desde el momento que dejó de proteger a aquellos para quienes se expidió. La protección social que alguna vez prestó la Ley se ha reducido a amparar, en -- un 90 % de casos, a explotadores de la congelación. Las familias pobres merecedoras del beneficio de ellas, han desaparecido, por muerte, por haber me-

orado de condición económica o por haber cambiado de residencia. Lo primero que debe uno preguntarse al plantear la urgencia de la descongelación es esto: ¿Cómo va a defenderse el inquilino de escasos recursos, de posibles abusos de los arrendadores, si en la actualidad no hay habitaciones en el Distrito Federal sino a precios astronómicos?.

Este jurista dice que no debe mantenerse vigente el decreto de congelación en virtud de haber perdido su eficacia legal, social y moral; pero al retirarse la congelación de las rentas, debe protegerse a la población y evitar que los arrendamientos suban de precio en forma exagerada. Es decir, que se necesita una reglamentación completa del contrato de arrendamiento en México, aparte de las prevenciones del Código Civil, y de los fundamentos que en Derecho asisten a la propiedad privada. Varios países europeos tienen disposiciones de este tipo, que de acuerdo con la categoría del inmueble, con la zona de ubicación, la calidad de construcción y el espacio de las viviendas o departamentos, fijan los topes máximos y mínimos en el aspecto rentario, precisamente para evitar que se desarrollen lo que podría llamarse el "MERCADO NEGRO" de la habitación.

¿No sería ello una limitación al derecho y restricto de propiedad? no lo es, como tampoco puede considerarse indebida la fijación de precios a los artículos primera necesidad, puesto que la habitación es también una necesidad primaria. Igual debería hacerse respecto de la educación. EL ARTICULO 27 -

CONSTITUCIONAL, POR OTRA PARTE, PREVIENE QUE " EL ESTADO IMPONDRA LA PROPIEDAD PRIVADA LAS MODALIDADES QUE DICTE EL INTERES - PUBLICO " .

La equidad debe ser la norma de toda legislación y si ha de suprimirse lo que fué otra protección del inquilino, bueno es impedir que en el futuro se susciten nuevos motivos para evitar otra Ley de congelación que sería como la actual, funesta para los propietarios, para el desarrollo armónico de la economía nacional y para el Pueblo mismo.

13. - DESINTERES DE INVERTIR EN CONSTRUCCIONES.

En la mesa redonda de la industria de la construcción en el Puerto de Mazatlán, se presentaron ponencias y se debatieron los problemas de esa rama de la actividad económica, uno de los temas sobresalientes fué el del Decaimiento del interés de los inversionistas en la construcción de edificios de departamentos ó viviendas de alquiler. El estudio de las causas de tal fenómeno demostró que debía primordialmente, a la vigencia de la Ley de congelación de rentas, que había puesto un tope a tal actividad.

Entre otros razonamientos, se dijo que en el curso de 25 años el costo medio de la vida en México ha tenido un incremento de 100 %. Los precios tope de los artículos primera necesidad han sido revisados varias veces; los sueldos y salarios, asimismo, han sido acrecentados paulatinamente, a medida que lo hacen necesario el alza de los precios. Se apuntó que en 1940 el salario -

mínimo era de \$ 2.50 y actualmente se ha decuplicado. En cambio, se argumentó que la renta congelada de casas habitación, permaneció estática, con lo cual se quebró la relación económica lógica entre dos clases que debieran ser complementarias y que son antagónicas: Inquilinos y propietarios.

El resultado inmediato de este desajuste, fué la declinación del interés del capital por invertir en edificios rentables. De ello, a la vez, se ha derivado la angustiosa escases de habitaciones en el Distrito Federal, que constituye un problema que se agiganta con el transcurrir de los días.

Asímismo, se señala la "DESCAPITALIZACION" que ha sufrido la propiedad en algunas zonas capitalinas, a la vez que el perjuicio que resiente millares de familias de escasos recursos, incapacitadas para cubrir rentas altas, a cambio de la permanencia de una Ley que favorece en mayor proporción a comerciantes e industriales prósperos y en mínima parte a inquilinos que habitan en casas de vecindad en ruinas y que si bien es cierto que pagan casa barata, sufren la angustia de cobijarse bajo techados que amenazan con caerles encima.

14. - LA CONTUNDENCIA DE LOS NUMEROS (10)

En la ponencia que en la citada mesa redonda presentó la "INCONSA", Asociación de Ingenieros de reconocida solvencia moral, además de los anteriores razonamientos, se ofrecieron datos numéricos y cálculos aritméticos.

Veámoslos :

Si se supone que en materia de construcción de casas de alquiler se hubiese reinvertido el 25 % que es lo normal, y que las fincas redituaran un 12% anual desde 1940, se hubiese tenido un incremento del 3 % anual en el volumen de ese tipo de inmuebles. Si a esto se agrega la creación de nuevos inversionistas que sepuede calcular en otro tres por ciento, se tendría un incremento anual del 6 % en la construcción de casas rentables. De estos datos se deduce que en 25 años transcurridos se habrían podido construir viviendas y departamentos en número mayor del doble de los existentes en 1940 con la cual estaría resuelto, en parte el problema de la escases de habitaciones de renta moderada.

En las argumentaciones presentadas se advirtió como se ha creado el tráfico de alquileres y subarriendo, que es incontenible por que los traficantes de ellos tienen dinero para emprender juicios largos; en cambio, las familias pobres, que deben ser las protegidas, carentes de fondos no pueden pagar abogados ni costear pleitos. Así, son ellas las que caen a los golpes de los propietarios de los jueces que las deshausian les cancelan los contratos y las obligan a pagar más o a desocupar la vivienda.

El cálculo final que se ha hecho, es que los inquilinos a quienes amparó hace 20 años la congelación solamente quedan un 5 % gozando de la protección, cifra que se reduce si se tiene en cuenta el crecimiento demográfico de los últimos años. El cálculo final es que solo un 3 % de la población es

favorecida actualmente por la ley de congelación de rentas, en perjuicio de la inmensa mayoría de la población inquilinaria.

15. - LA CONGELACION PUEDE DAR DIVIDENDOS. (11)

" De los contratos de arrendamiento congelados deben hacer un nuevo derecho con las obligaciones concomitantes para las partes; para el arrendador, el derecho de poder disponer de su propiedad libre del gravamen de la congelación, para el inquilino, el derecho a adquirir en propiedad un hogar seguro, saludable y al alcance de sus medios económicos " .

¿ Es esta unamera ilusión ? ¿ Una autopía tan bella como la de Tomás Moro y tan atractiva como los falansterios de Carlos Foulter ? .

En un estudio realizado por el Lic. en Economía Federico Gertz Manero sobre el problema de la vivienda en México, opina que :

La congelación fue benéfica, necesaria y salvadora, en la época en que se expidieron los sucesivos Decretos que mantiene, desde 1942, en un "ESTATU QUO " invariable, la rentabilidad de la propiedad en el Distrito Federal .

Por supuesto que en la actualidad ya no es procedente tal medida, pero no basta con retirar o derogar una Ley si no se tiene previsto el sistema de sustituirla por otro régimen más de acuerdo con el carácter actual de las necesidades populares y con la urgencia de liberar los capitales muertos que represen

tan las propiedades " CONGELADAS ", y que se sustraen al mercado del dinero en México, precisamente cuando más falta hace la inversión interior que haga contrapeso a las inversiones extranjeras.

El actual Presidente de la República en su 3er. Informe de Gobierno al Congreso de la Unión, invitó a la iniciativa Privada para que con el Gobierno se totalice una inversión de 275 mil millones de pesos, durante su régimen, a efecto de liberar los capitales que permanecen inmóviles, y aprovechando los capitales muertos que representen la propiedad congelada.

16. - CALCULO DE INQUILINOS BENEFICIADOS. (12)

En la publicación " INVESTIGACION NACIONAL DE LA VIVIENDA MEXICANA ", se dice que subsisten en el Distrito Federal 300.000 contratos de arrendamiento sujetos a congelación, lo que representa, de acuerdo con la estimación del propio Instituto, considerando 5 personas por cada familia, un beneficio a millón y medio de personas.

Debe tenerse en cuenta sin embargo que la situación que guarda la mayor parte de las viviendas no representa para sus habitantes un beneficio, sino una tortura cotidiana, que tienen que soportar por retener la ventaja que les representa la renta baja.

17. - HAY QUE CONSTRUIR TRESCIENTAS MIL VIVIENDAS (13)

De lo anterior se desprende que para substituir los contratos de ren

(12) EXCELSIOR 4 DE SEPTIEMBRE DE 1966. PAG. 8

(13) EXCELSIOR SEPTIEMBRE DE 1966 PAG. 8

tas congeladas en el Distrito Federal, es necesario edificar 300.000 habitaciones, sin tener en cuenta el crecimiento demográfico normal, así como la emigración de personas que suscita la industrialización y el desarrollo económico de México. Esto presupone la necesidad de que anualmente habrían de construirse 200.000 viviendas más en el país.

18. - TODO EL INQUILINO PUEDE SER PROPIETARIO. (14)

Indiscutiblemente que en el ánimo de toda familia y de todo jefe de hogar, palpita el anhelo de llegar un día a poseer casa propia. El problema reside precisamente en eso : las posibilidades de que las familias mexicanas tengan para disponer de lo necesario para pagar los abonos de una casa habitación . Tal problema requiere un estudio de los ingresos de todas las familias que disfrutan de contratos congelados; este estudio está ya hecho y se estima que - - - - 40,505 familias son las que no podrán pagar rentas mayores de \$ 150.00 mensuales lo que representa el 16.48 % del número de familias que habría que acomodar; en cambio, la gran mayoría, puede cubrir abonos entre \$ 400.00 y \$ 750.00 al mes. De esta manera, las familias de menores recursos serían las primeras en merecer la atención de dotarlas de viviendas y a continuación se desplegarían, en cadena, la posibilidad de dar acomodo a las demás.

El Gobierno, los propietarios y los inquilinos, deben cooperar a estos dos fines: dar al pueblo de México habitaciones dignas de seres humanos, con me

dios que eleven el nivel social y moral de la familia, y por otra parte liberar el inmenso capital muerto que representan los inmuebles congelados del País.

19. - MEDIOS DE REALIZAR ESTE MAGNO PROYECTO. (15)

La Tesis del Lic. Gertz para obtener la licenciatura en economía, contiene justamente el estudio para realizar el proyecto y dice así: la congelación fué un medio político para resolver temporalmente la escases de viviendas en el Distrito Federal de contención para el alza de los precios. Fué eficaz hace 20 años, actualmente debe obtenerse provecho de la situación, planificando los medios satisfactorios con la demanda. Y si los inquilinos quieren mejores casas y propiedad y los propietarios piden la descongelación de sus bienes para movilizarlos y obtener de ellos provecho económico, conjuntemos ambos factores. Los propietarios deben sacrificar algo, y los inquilinos también.

Los propietarios deben comprometerse a cubrir el enganche de una casa previamente estudiada de acuerdo con los ingresos de cada familia y ésta, a su vez, debe adquirir el compromiso legal de desocupar la vivienda congelada y de cubrir, al trasladarse a la nueva vivienda, dos abonos mensuales de acuerdo con la calidad y condiciones del inmueble. Todo ello con la intervención de la Autoridad.

En el año de 1963 el BID otorgó un crédito para uno de los planes -

de la vivienda, que se aplicó a un tipo diferente de construcciones del que se había proyectado.

Tal crédito, pues, no existe ya; pero si es posible que al través del propio organismo o de otro cualquiera se obtenga el capital necesario para refaccionar a los propietarios con la garantía de los inmuebles que habrán de descongelarse. Estos podrán en pocos años pagar tales créditos, pues dispondrán de sus edificios para mejorarlos, venderlos, reconstruirlos y obtener de ellos mejores rendimientos; a su vez, los inquilinos desalojarían las viviendas conforme fuesen teniendo acomodo en las habitaciones que se construyan. Todo ello supone un estudio económico social y físico del problema, así como la planeación de diversos tipos de habitaciones, para diversos niveles económicos. Por su parte, el Gobierno proporcionaría los terrenos adecuados para las primeras casas y darlas a quienes la necesitasen con mayor urgencia de acomodo.

El plan es digno de estudio. Lo esencial es comprender el problema y poner la voluntad en resolverlo con la serenidad del estudio y con la buena voluntad de un auténtico sentido humano, muy lejano a la demagogia que no construye nada y en cambio todo lo deteriora.

20. - ¿ POR QUE ES URGENTE REVISAR LA LEY ? (16)

En Mayo de 1966, el Consejo Consultivo de la Ciudad de México - conoció un proyecto de resolución al problema de la vivienda que figura en los

archivos de esa Institución.

En 1960 se sugirió la posibilidad de una descongelación paulatina, a medida que los propietarios pudiesen construir y ofrecer a sus inquilinos viviendas semejantes en amplitud y número de piezas, para que permutasen la vivienda o departamento congelado por nuevo local donde pagarían una renta igual a la protegida por la congelación.

La idea pareció utópica a algunos propietarios que carecen de fondos para construir edificios de departamentos o viviendas baratas, si bien se les ofrecía la liberación de sus fincas actualmente inmóviles como valor rentable o comerciable por la congelación.

Si asociamos ambos proyectos, debidos al consejero Lic. Fernando Yllanes Ramos, con el plan del economista Federico Gertz, encontraremos que un sistema de permuta o sustitución de habitaciones nuevas por las antiguas y deterioradas que protege la congelación, puede ser un camino para resolver el problema.

Buscar una luz en las tinieblas o una vereda en la noche, debería de ser la norma de conducta de quienes dicen preocuparse por las miserias del pueblo. Si los líderes obreros, las agrupaciones de inquilinos, y los propietarios de casas congeladas asumiesen la tarea de estudiar el problema de los centenares de miles de familias que viven en condiciones infrahumanas, en las barracas de predios lejanos o en llanos y rincones del Distrito Federal, seguramente -

que la realidad se impondría y afanosamente se buscaría una solución.

Nadie que haya discurrido al contemplar esos hacinamientos humanos, donde los niños viven en el fango y los mayores yacen en un dramático -- amontonamiento; quienes hayan visto las barracas construidas con tablas apolilladas láminas oxidadas y desechos de construcciones ruinosas, y piense que en tales tugurios cavernarios viven cientos de miles de familias mexicanas, sentirá hervir en su pecho indignación y pena. Los Gobiernos de los últimos años han emprendido la tarea de rescatar a esos cientos de millares de gentes de la miseria y de una vida vergonzosa. El Instituto Nacional de la Vivienda, el I.S.S.S.T.E., el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el Seguro Social y el Departamento del Distrito Federal, han contribuido a la tarea, pero el esfuerzo ha sido insuficiente, como lo proclamó el profundo estudio socioeconómico del organismo primeramente citado.

Sí, como afirmó el Lic. Federico Gertz, se requieren 30,000 viviendas de inmediato, será necesario construir cada año 20 000 más : semejante meta no podrá alcanzarse sino mediante la cooperación del Estado, del capital privado y de los Inquilinos mismos. Mejorar la situación de éstos y liberar los capitales de los dueños de las casas y predios, hace urgente la revisión de la Ley de congelación de rentas.

Suprímirla, reformarla, modificarla ó, en fin, adaptarla a las circunstancias presentes es lo inaplazable. No se trata de favorecer al capital y

tampoco debe imponerse el imperativo de estratificación de una situación que hace precaria la vida popular y enprobece al propietario, sino de resolver un problema que es ya de todos. El poder público debe asumir su parte de responsabilidad en un plan bien meditado, orgánico, ideal.

21. - DENUNCIAS DE ABUSOS INQUILINARIOS. (17)

Entre tanto, llueven las cartas misivas, memoranda y avisos telefónicos que anuncian al mal uso que no pocos arrendatarios hacen de una Ley que fué emitida para proteger a las clases desvalidas y que utilizan algunos inquilinos como instrumento de enriquecimiento ilícito a costa de bienes ajenos.

Abundan extranjeros que teniendo negocios y comercios prósperos - continuan disfrutando de locales de renta congelada. Un caso concreto lo denunció el entonces Presidente de la Suprema Corte de Justicia y es el caso del Sr. Manuel Castrejón quien ha demandado a un inquilino que en 24 años ha pagado de rentas la cantidad de \$ 30,000.00 y para desocupar la vivienda exige una indemnización de \$ 100,000.00. Procede la desocupación por que no paga puntualmente las rentas, pero no hay Juez que decrete el desahucio.

Otro caso lo denuncia el inquilino de la casa ubicada en la esquina de las calles de Colima y Cozumel, propiedad del Sr. Armando Tornel; desde hace 30 años; el arrendatario disfruta del local comercial, además, amplia habitación por la suma de \$ 230.00 mensuales. El propietario ha pedido la desocupa-

ción y el inquilino, que es español, se niega a cambiarse y pide, también - -
\$ 100,000.00 de indemnización.

22. - LAS REPARACIONES Y CUOTAS DE COOPERACION. (18)

Un caso típico de imposibilidad de realizar reparaciones en algunos inmuebles es el de la Sra. Guadalupe Castañeda viuda de Adalis. El total de rentas que recibe de unas viviendas ubicadas en las Calles de Ferrocarril de Cin
tura es de \$ 675.00 mensuales. El Departamento del Distrito Federal le ha notificado haber incurrido en una multa por no haber hecho en esa finca las reparaciones que ella demanda, las cuales ascienden a \$ 3,000.00. Pero la arrendadora tiene que pagar \$ 450.00 por concepto de agua, \$ 175.00 de contribución predial y gasta cuando menos \$ 300.00 al mes de gastos de administración. Y con justa razón dice a la oficina respectiva del Departamento del Distrito Federal ¿ Con qué puedo pagar esas reparaciones si las rentas no alcanzan a cubrir sino los impuestos ?

La interesada se ha dirigido a las autoridades pidiendo justicia o - consejo sobre lo que debe hacer. Casos como este abundan en el Distrito Federal.

Otro de los aspectos del conflicto que ha producido la Ley de Congelación, es la cuota de cooperación que las autoridades han impuesto a propietarios de predios ubicados en el área de ampliación del Paseo de la Reforma. La magna obra costó más de \$ 205,000.000.00; por lo consiguiente, la cuota -

de cooperación es alta.

Uno de los afectados posee un local amplio que renta \$ 2,000.00 mensuales ubicado en la Calle de Matamoros.

De acuerdo con la Ley de Hacienda del Distrito Federal y de conformidad con las reglas para cubrir el costo de las obras y los índices de medición de situaciones, le corresponde a esa propiedad pagar la cantidad de : - - - \$ 133,663.00 por concepto de cooperación, suma que deberá enterar en el término de 36 meses. De consiguiente, tendrá que cubrir más de \$ 3,700 mensuales. El producto total de su casa es de \$ 2,000.00 pero tiene que pagar impuesto predial y agua. De donde resulta que el propietario tendrá que cubrir de su peculio la diferencia que hay entre los \$ 2,000.00 que le produce el inmueble y los \$ 3,700.00 mensuales por concepto de cooperación para el pago de las obras del paseo de la reforma, el problema es grave porque numerosos propietarios están imposibilitados de reparar sus fincas y de cubrir las cuotas de cooperación ¿ Qué hará la Autoridad ante situación tan embarazosa ?.

La Ley indica: embargo y remate de los inmuebles. Ciertamente, pero se preguntan los afectados ¿ Cómo podemos cubrir nuestras obligaciones fiscales si la Ley de congelación nos ha cegado la fuente de ingresos ? ¡ " HABRA QUE REMATAR A MEDIO MEXICO " ¡. Tal vez los ejecutores se encojan de hombros y simplemente exclamen " LEX DURA LEX " .

23. - LOS FINANCIEROS Y EL PROBLEMA HABITACIONAL. (19)

México necesita un mínimo de 300,000 viviendas nuevas al año, - para lo cual se requiere invertir aproximadamente \$ 15,000.000.000.00.

El deficit actual de viviendas, estimado en 2.880,000, lejos de - encontrarse en vías de disminución, muestra la tendencia a agravarse debido al fuerte crecimiento demográfico y a la migración del campo a la Ciudad.

En 1967, se construyeron unicamente 163,700 viviendas de las cua - les 115 mil fueron construidas por particulares y 48,700 por organismos guberna - mentales. La construcción total en este renglón por consiguiente, sólo cubrió el 54 % de las necesidades que se presentan cada año; por lo tanto, el problema - se incrementó.

La respuesta del Sector Privado al problema habitacional ha sido la creación del " CENTRO IMPULSOR DE LA HABITACION, A.C. ", durante el mes de Marzo de 1968. C.I.H.A.C. se constituyo con los representantes de las principales Instituciones de la iniciativa Privada. Como lo son la CONCAMIN, CONCANACO, ASOCIACION DE BANQUEROS, LOS PRINCIPALES BANCOS DEL PAIS, LA INDUSTRIA DEL ACERO Y DEL CEMENTO Y EL INSTITUTO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA Y OTROS.

Para presentar un panorama completo en cuanto a las viviendas en México, el C.I.H.A.C. organizó un Ciclo de 6 conferencias que se inició el -

pasado 4 de Junio de 1968, el cual contempla el panorama habitacional desde los más diversos enfoques. Una de las conferencias que más interés despertó fue " LOS FINANCIEROS Y LA VIVIENDA ".

24. - LOS DEPARTAMENTOS DE AHORRO Y LA VIVIENDA.(20)

En esta conferencia se afirmó que como consecuencia de la legislación que permitió el ingreso de la banca de ahorro en el campo hipotecario y - que fijó nuevas bases a las sociedades hipotecarias, se han ampliado las posibilidades de contar con casa y los beneficios se han extendido a bastos núcleos de población formada, sobre todo, por personas de los estratos medios y bajos.

En efecto, a raíz de las modificaciones a la LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES, se permitió a los Departamentos de Ahorro de los Bancos destinar parte de sus fondos, el 50 % de incremento de sus saldos, a partir de Junio de 1963, hasta llegar al 30 % de los fondos totales recaudados por medio de cuentas de ahorro, para fomentar los préstamos hipotecarios en la adquisición de viviendas que encajaran dentro de - propósitos de interés social, aquellas cuyo uso en propiedad es accesible y no resulta onerosa para el presupuesto familiar de los grupos de medianos o escasos recursos.

El conferensista hizo notar, también, que antes de estas reformas, - quien deseaba adquirir una casa habitación se enfrentaba con las altas tasas de

inversión inicial o garantías previas, que variaban entre el 30 y el 50 % del valor total del inmueble y con un interés que fluctuaba entre el 11 y el 12 % - anual sobre saldos insolutos. A los gastos anteriores había que agregar los correspondientes a gastos de apertura de crédito, que representaban un porcentaje adicional que elevaba el costo del financiamiento.

En estas condiciones, los fondos generalmente se canalizaban a edificios de categoría media, alta y residencial, y los financiamientos para casas de tipo popular quedaban confiados prácticamente a los organismos gubernamentales.

25. - EFECTOS ECONOMICOS DE LA REFORMA JURIDICA.(21)

Las repercusiones económicas derivadas del cambio legal, según dicha conferencia son muy variadas y se han dejado sentir en la producción del consumo. El primer impacto favorable se ha registrado en la industria de la construcción, que es un elemento dinámico del progreso y un índice claro de su realización. Por otra parte, puede afirmarse, sin temor a equivocación, que todos los elementos indispensables para fabricar viviendas se tienen dentro del país, de tal forma que la importación se reduce a materiales de tipo suntuario, no usados en la vivienda de interés social, lo que significa, en otras palabras, que la derrama de recursos por la realización de las obras en que estamos interviniendo, repercute directamente en la producción nacional.

(21) ANALISIS NUM. 18 AÑO 1, 27 DE JUNIO DE 1968. PAG. 2

Así pues, el efecto económico más apreciable es la demanda derivada que se provoca en las actividades relacionadas con la construcción, lo cual ha permitido, en muchos casos, utilizar con mayor eficiencia su capacidad instalada y en otros ha favorecido el establecimiento de nuevas plantas.

26. -CONSECUENCIAS PARA LOS INGENIEROS Y ARQUITECTOS. (22).

En el aspecto técnico, el programa de financiamiento a la vivienda significa una revolución a los sistemas de operación de bienes raíces, tanto en su carácter especulativo cuánto en sus redimientos. El Arquitecto, el Ingeniero y demás personas conectadas con la edificación, han convenido en sujetar sus márgenes de ganancia al volumen real de viviendas que se construyan, por lo que se ha despertado entre ellos un sano espíritu de competencia a base de capacidad, presentando los mejores proyectos a costos más reducidos.

Esta circunstancia ha venido a apoyar nuestra tradicional preocupación, de cuidar el caudal económico que nos ha sido confiado, producto del esfuerzo de muchas familias, lo cual obliga a exigir que la inversión responda, en costos, a la realidad del mercado, y a que cada peso que se invierta represente para cada futuro deudor hipotecario, un peso de valor en su adquisición.

La estructura jurídica ha hecho posible que sean los recursos capta-

dos por los departamentos de ahorro los que se aprovechen para canalizarse al -
 financiamiento de la casa habitación. Esto quiere decir que es con dinero de
 los propios ahorradores, con lo que la banca ha estado en condiciones de inver -
 tir en bienes inmobiliarios, hasta ahora sin recurrir prácticamente, a recursos -
 del exterior.

27. CAPITAL, MAS INTERES, IGUAL ALQUILER. (23).

El hecho de adquirir o construir una casa no debe considerarse el -
 fin de la promoción del ahorro : por el contrario, se debe considerar como una -
 nueva etapa del desarrollo social de nuestro país, que se caracteriza por el fo -
 mento del ahorro para canalizarlo; si se piensa que al adquirir una casa se tie -
 nen que hacer los gastos de pago mensual del inmueble, capital más intereses -
 deben corresponder como un sustituto del pago de alquiler de casas rentadas, -
 encontramos que en un principio el potencial de ahorros permanece igual pero -
 con el tiempo necesariamente se incrementará a medida que aumenten los ahorros,
 puesto que ya no presentará el continuo aumento de las rentas.

También debe mencionarse que los recursos no son todo lo amplio -
 que debería desearse, y, por tanto, tampoco suficientes. Al 31 de Marzo de -
 1968 según últimos datos proporcionados por la Comisión Nacional Bancaria en
 su boletín estadístico, el monto de los depósitos totales en cuentas de ahorro su -
 maban la cantidad de 6794 millones de pesos, de los cuales el 30 %, o sea - -

2.038.2 millones de pesos, aproximadamente, son los disponibles para vivienda, cifra demasiado baja para un país tan basto como el nuestro y con tantas necesidades insatisfechas.

Volviendo al boletín estadístico de la Comisión Nacional Bancaria, en Marzo de 1968 se registraron inversiones totales en préstamos hipotecarios para viviendas de interés social, por parte de la banca privada mexicana, de - - 1.881,7 millones de pesos, de los cuales 999.7, que representan el 53.13 % del total, corresponden a inversiones hechas por departamentos de ahorro y el resto, 882 millones, a Instituciones Hipotecarias. Del total de la inversión hecha por Bancos de Ahorro, 355.7 millones correspondieron a oficinas bancarias establecidas en la Ciudad de México, 664 millones para oficinas del interior del país.

El autor de la conferencia citada, Aguilar Monteverde, indicó que creía que la solución al problema habitacional favorece al espíritu de superación social que hace falta en el proceso de desarrollo económico, pues el individuo al buscar un hogar decoroso donde vivir, se empeña en multiplicar sus ingresos, y se preocupa por dar superación en el trabajo, no solo a fin de obtener mayores remuneraciones, sino para asegurar una fuente permanente de ingresos que le permitan cumplir con la obligación contraída.

En estos momentos el tema de la habitación es para México de indiscutible interés. Un país en pleno proceso de desarrollo está obligado a planificar en forma efectiva un basto proyecto nacional de viviendas, capaz de resolver

el déficit actual, pero sobre todo, orientado a preveer las necesidades fundamentales de una población que para el año de 1970, según cálculos del Ing. Bustamante Boyer, requerirá de no menos de 4.860,000 unidades. (24).

Para resolver un problema tan abstruso como es el de la vivienda popular, en una República como la Mexicana, de tan extraordinaria extensión territorial, de tan diversa climatología y de tan acentuado desnivel socioeconómico entre sus 45,300,000 de habitantes, es fundamental hacer acopio de toda la experiencia, tanto nacional como internacional, que pueda reunirse, así como de la colaboración entusiasta y decidida del gobierno, de la iniciativa privada y de la técnica.

Un programa de tan amplio alcance y de costo tan estratosférico no es posible hecharlo solamente sobre los hombros del gobierno, este tal vez podría solucionarlo en cierto tipo de viviendas. La disponibilidad y ofrecimientos de los cuantiosos fondos de la iniciativa privada, deben ser habilmente aprovechados por los que tienen a su cargo la rectoría de los organismos oficiales o paraestatales de la vivienda mexicana y canalizarlos en forma práctica para que el pueblo se beneficie al máximo con tan valiosos aportes económicos.

El de la vivienda junto con la educación, la salubridad y la alimentación, es una de las cuatro demandas sociales cardinales a que hacen hoy frente todos los gobiernos del mundo. Su relieve y magnitud quedan evidenciados al

conocerse que una Nación tan avanzada como son los Estados Unidos, acaba de crear una Secretaría más en su Gabinete, la de las viviendas. Esta Dependencia asume los controles de todo lo que se relaciona con la vivienda.

Para México es ya de urgente necesidad que el Congreso de la Unión haga suya la iniciativa de abrir a debate, a través de una exhaustiva información pública, todos los aspectos que conlleva el grave problema habitacional. Una Dependencia oficial de esta naturaleza tendría la virtud de centralizar todo lo concerniente a la vivienda. Dicha Secretaría podría coordinar mejor los proyectos gubernamentales o privados, promulgando una legislación con incentivos para que los inversionistas particulares orienten sus fondos hacia la rama de la construcción.

En ocasión de que el Ing. Bustamente Boyer ocupara la cartera de la vivienda en Cuba, se patrocinó un proyecto que debía someterse al parlamento para que tuviera fuerza legal, consistente en la otorgación de préstamos bancarios que devengan la mitad de los intereses usuales establecidos, para todo ciudadano que lo solicitara, con el objeto de utilizarlo en la compra de su vivienda. Se establecía, asimismo, un mecanismo obligando a todas las compañías que otorgasen a sus empleados, fuesen trabajadores de oficina u obreros, préstamos con bajísimo interés y a plazos no menores de 15 años.

Esta oficina gubernamental tendría la ventaja de coordinar en forma eficaz todas las complicadas actividades del ramo de la construcción. Estable-

cería un mecanismo idóneo, para impedir que, como ocurre actualmente, el -- constructor tenga que convertirse en industrial, financiero y promotor, todo a -- un mismo tiempo, diluyendo todos estos esfuerzos en detrimento de resultado fi -- nal de su actividad propia y específica .

Como rama del Poder Ejecutivo, este ministerio tendría prerrogati -- vas oficiales para reducir y estabilizar , los costos de fabricación, determinan -- do los proyectos más beneficiosos, según la ubicación y el tamaño de las vivien -- das, y estableciendo, por último, planes honestos y costeables de amortización que permita, adquirir vivienda con facilidad.

Otra de las enormes ventajas de la Secretaría de la vivienda sería examinar, con objetividad el tipo de fabricación que debe acometerse, por ejem -- plo, estudiar las ventajas o desventajas de la prefabricación.

CAPITULO IV .

CAPITULO IV.

BREVE REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS DE LAS ENTIDADES
FEDERATIVAS.

Es importante señalar que no hay una Ley Inquilinaria para toda la República, esto es, de carácter Federal, y que en el Distrito Federal esta materia se encuentra regulada por el Código Civil vigente, en igual forma que para los territorios de Baja California Sur y de Quintana Roo.

Veamos lo que sucede en cada Estado :

AGUASCALIENTES. (1).

En su Artículo 1o., ésta ley, publicada el 30 de Mayo de 1925 señala que " SE DECLARAN DE INTERES PUBLICO EL ARRENDAMIENTO DE CASAS Y EDIFICIOS DESTINADOS PARA HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES ". El Artículo 3o. indica que para fijarse la renta mensual se tomará en cuenta el valor fiscal de la finca en las Oficinas Rentísticas; y en el Artículo 4o. se observa que en el caso de que las fincas rentadas no tengan valor fiscal o no esten manifestadas en las Oficinas Rentísticas, la renta se fijará por una Comisión Pericial integrada por 3 personas, nombradas, una por el Sindicato, otra por la Oficina Rentística y otra por el Propietario.

(1) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA DE WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 7 HASTA 16.

Tutelando los derechos de los inquilinos, su Artículo 9o. nos señala que es improcedente la desocupación de las casas alquiladas en los casos de enfermedad del inquilino y que esté imposibilitado para trabajar, siempre que no sea por más de tres meses; en caso de muerte, se dá oportunidad a los deudos para que en dos meses se pongan al corriente. Su Artículo 17o. dice que los inquilinos que esten habitando una casa o vivienda, establecimiento comercial o industrial y no tengan contrato, tienen obligación de hacerlo en un término de 30 días, so pena de lanzamiento para el inquilino y una multa triple del valor de la renta para el propietario. El Artículo 19o. apunta que todo lo no previsto por la presente Ley se estará a las disposiciones del Código Civil vigente del Estado. Para esta Entidad también se hace extensivo el Decreto de Congelación de Rentas, que escribió el entonces Presidente de la República, General de División Manuel Ávila Camacho, mientras durace el Estado de Guerra; esto fue así, en virtud de las facultades extraordinarias que se le concedieron al Gobernador Constitucional por Decreto No. 277 del 16 de Junio de 1941.

BAJA CALIFORNIA. (2)

Con fecha 31 de Mayo de 1954, se publicó el Decreto sobre Prórroga de Arrendamientos Urbanos y Congelación de Rentas, el cual considera que

(2) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA, DE WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG. 16 Y SIGUIENTES.

el Gobierno del Estado entiende como justa, necesaria y oportuna su intervención en las relaciones contractuales sobre arrendamientos urbanos, para hacer que, teniendo en cuenta las actuales circunstancias, tengan preponderancia las consideraciones de orden social sobre las de orden individual. Esta necesidad se hace patente cuando se observan las condiciones de vida de las clases económicamente débiles, razón por la cual se considera indispensable dar una protección legal, eficaz, oportuna y rápida a ese sector de la sociedad.

También se consideró que era propósito del Ejecutivo dar un cuerpo de ley que reglamentara los Contratos de Arrendamiento Urbano, con estricta comprensión de los intereses de la sociedad que no deben estar en oposición, sino de acuerdo y equilibrio con la libre voluntad de las partes, ya que de ese equilibrio dependerá el progreso económico de la sociedad. Esta normas deberán comprender las condiciones a que se someterán los contratos de arrendamiento para casas habitación o locales destinados al comercio o industria en el Estado para armonizar los variados intereses, colocando a la parte económicamente débil en un plano de igualdad en sus relaciones contractuales, con la contraparte que tiene a su favor la preponderancia de la seguridad económica.

Y se toma en cuenta las condiciones económicas y sociales que imperan en el Estado hasta exigir un Decreto con efectos transitorios que prorrogasen los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a la habitación y que congelen a la vez las rentas, ya que dentro del sistema que imperaba has-

ta entonces los contratos que se habían celebrado en su mayoría eran con perjuicio de las clases económicamente débiles.

En su Artículo 1o. se prorrogan los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados exclusivamente a habitación que ocupa el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él. Sin embargo, en el Artículo 2o. se señala con toda claridad que no están comprendidas dentro de la prórroga aquellas casas cuya renta sea superior a \$ 650.00 mensuales. En su Artículo 3o. se apunta que el arrendador no podrá aumentar las rentas estipuladas en el contrato que este en vigor en el momento de publicarse este Decreto y en el Artículo 4o. faculta al inquilino para que en cualquier momento y sin responsabilidad, de por terminado el contrato de arrendamiento cuando el bien inmueble arrendado represente un peligro para su salud o la de sus familiares, aunque haya conocido de dicho peligro en el momento de celebrar el contrato. En su Artículo 11o. declara nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma lleguen a modificar el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones de éste decreto. Y en el Artículo 2o. de los transitorios se precisa que a partir de la expedición del Decreto deja de regir en el Estado la Legislación que estuvo vigente en materia de Arrendamientos Urbanos, así como las disposiciones del Código Civil y del de Procedimientos Civiles. Este decreto se encuentra vigente.

CAMPECHE. (3).

El Decreto correspondiente, de fecha 7 de Diciembre de 1959, dice:
 " SE CONCEDE A TODOS LOS EMPLEADOS FEDERALES AL SERVICIO DEL EST
 TADO, UNA EXENSION DE LOS IMPUESTOS QUE CAUSEN AL ESTADO Y
 AL MUNICIPIO LOS PREDIOS QUE HAYAN ADQUIRIDO O ADQUIERAN EN
 LO SUCESIVO A TRAVES DE PENSIONES CIVILES Y QUE SEAN DESTINADOS
 COMO HOGARES PARA HABITACION ". Agrega que : " ESTA EXENSION SE S
 RA POR EL TERMINO DE 10 AÑOS? A CONTAR DE LA FECHA DE LA PUBLI-
 CACION DEL PRESENTE DECRETO " .

COAHUILA. (4).

Durante la guerra, este Estado también tuvo su Ley de Congelación
 de Rentas, dejó de estar vigente el 1o. de Octubre de 1945, fecha en que se -
 levantó la suspensión de garantías. Por esto, en la actualidad los arrendamient
 tos se rigen por las disposiciones del Código Civil vigente del Estado.

COLIMA. (5).

En el periódico oficial No. 20 de Mayo 16 de 1932 aparece publi-
 cado el Decreto No. 34 consistente en la Ley del Inquilinato del Estado de Col
 lima. En su Artículo 1o. declara de interés público el arrendamiento de casas
 o edificaciones destinadas para habitación, industrias en pequeño, tiendas de artí-
 culos de primera necesidad, edificios destinados a escuelas, casas sociales de -

obreros, así como aquellos campos deportivos, gimnasios o baños. En su Artículo 2o. exceptúa a los locales dedicados a la industria o comercio en bebidas alcohólicas, así como las casas de citas o de asignación. El Artículo 3o. fija las rentas basándose en el valor catastral de las casas y señala que aquellas que no excedan de \$300.00 catastralmente se fija como renta hasta el 10%; de \$301.00 a \$1,000.00 hasta el 12% anual, más de \$1,000.00 a \$10,000.00 hasta el 15% anual de \$10,001.00 en adelante hasta el 18% anual. En su Artículo 4o. se apunta que la base para fijar el tipo de arrendamiento de casas y edificios, es la que consta en el Registro Público de la Propiedad. El Artículo 6o. indica en los contratos de Arrendamiento de casas o edificios tutelados por esta ley se otorgarán por tiempo indefinido y se interpretarán como tales en caso de no existir convenio expreso en que de por terminado el contrato. Cabe apuntar que esta es la única ley en la cual no se le exige al inquilino la constitución de fianzas o depósitos como garantías de rentas y el arrendador se reserva el derecho de comprobar la solvencia del arrendatario o que este tenga un modo honesto de vivir para responder de cumplimiento del contrato. Artículo 10o. declara improcedente la desocupación de casas o viviendas, en caso de enfermedad del inquilino o de sus familiares siempre que se compruebe con certificados médicos, y también en el caso de falta de trabajo debidamente justificada, mediante certificación del Departamento del Trabajo. El Artículo 16o. considera que son autoridades competentes para hacer cumplir las disposiciones de éste Ley los Jueces y los Presidentes Municipales. El Artículo 19o. considera exceptuadas de la presente ley todas -

aquellas casas o viviendas pertenecientes a viudas, huérfanos o doncellas que no tengan más patrimonio que una sola casa o vivienda.

CHIAPAS. (6).

Para este Estado fue motivo de constantes discusiones la aplicación del Decreto No. 15 de fecha 17 de Noviembre de 1943 en virtud del cual, se congelaban las rentas de fincas urbanas, y el problema de aplicación surtió una vez que terminó la segunda guerra mundial. Por lo que se expide el Decreto - No. 96 que deroga al anterior. Y en su Artículo 1o. suspende la vigencia de los Artículos relativos a la materia de arrendamiento de predios urbanos destinados a habitación cuya renta no pase de \$ 130.00. Y su Artículo 2o. prorroga los contratos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos mientras este vigente esta ley. En el Artículo 3o. aclara que esta prórroga comprende el mismo precio estipulado en el contrato de arrendamiento. Y en el Artículo 4o. nos señala que si además de usarse como habitación el predio arrendado sirve para otros usos, para la aplicación de esta ley se estará al uso principal. En tanto que el Artículo 5o. sanciona severamente al arrendador que hostilizare en cualquier forma al arrendatario imponiendole multas que van desde \$ 100.00 a \$ 1,000.00. Se encuentra en vigor este Decreto.

CHIHUAHUA. (7).

El 26 de Diciembre de 1951 fue publicado el Decreto No. 251 rela_

(6) LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA DE WILLEBALDO BAZARTE CERDAN PAG.54 Y SIGUIENTES.

(7) OBRA CITADA PAG.61 Y SIGUIENTES, PAG.65 Y SIGUIENTES.

tivo al Decreto de Congelación de Rentas. El Artículo 1o. reforma la Ley del 24 de Diciembre anterior que Decretó la Congelación de Rentas de casas destinadas a habitación, señalando que no podrán aumentarse el monto de las mismas - al entrar en vigor la presente ley, y lo hace extensivo para todos los locales - comerciales, industriales, profesionales y liberales y técnicos. En el Artículo 2o. considera que no se pueden dar por terminados los contratos que se hayan - celebrado por tiempo indefinido sin el consentimiento del arrendatario. Y en el Artículo 3o. estipula que los contratos que se hayan celebrado por tiempo deter- minado, son prorrogados al llegar la fecha de su vencimiento y solo se darán por terminados con el consentimiento del arrendatario.

DURANGO (8)

El 13 de Agosto de 1942 se publicó el Decreto de Congelación de Rentas y de los contratos de arrendamiento. En su Artículo 1o. se determina - que son prorrogados en beneficio de los inquilinos los contratos de arrendamien- to por el tiempo que este en vigor este Decreto. El Artículo 2o. excluye de esta prórroga a las casas o locales que renten más de \$ 100.00 mensuales. El Artí- culo 3o. establece que las rentas que no sean de \$ 100.00 mensuales no podrán ser aumentadas excepto que se demuestre que el arrendatario o tiene ingresos su- periores a \$ 500.00 mensuales ante la autoridad judicial competente. Artículo 6o. suspende las disposiciones del Código Civil del Estado que se opongan a las

que contiene este Decreto.

HIDALGO. (9)

Este Estado no tiene ni ha tenido leyes de protección al inquilino.

GUANAJUATO. (10)

El 5 de Junio de 1954 se publicó el Decreto de protección al inquilino, siendo el antecedente de este el Decreto de 24 de Diciembre de 1948 para el Distrito Federal, sin embargo en Guanajuato se hicieron modificaciones y adiciones que mejoran la Ley del Distrito Federal. En su Artículo 1o. decreta que no podrán aumentarse las rentas de las fincas urbanas dadas en arrendamiento, departamentos, viviendas, cuartos, buffetes, consultorios médicos, sanatorios, escuelas; por lo que respecta a las fincas destinadas a habitación siempre y cuando las rentas no excedan de \$ 350.00 y en cuanto a los demás que no excedan de \$ 800.00 al mes. El Artículo 2o. establece que la elevación de rentas no obligará a los inquilinos y los arrendadores que la efectúen serán sancionados con el importe de la renta de un año. El Artículo 4o. nos indica las excepciones para demandar la terminación del contrato y estas son : cuando el propietario justifique que va a reconstruir su finca. El Artículo 7o. establece los únicos casos en que el arrendador puede aumentar la renta, y son: Cuando efectúe mejoras a la finca, y solo en proporción al valor de ella; cuando se efectúe revaluación fiscal en este caso el arrendador solo podrá elevar -

(9)(10) OBRA CITADA PAG. 86 Y SIGUIENTES.

las rentas hasta por el equivalente al 50 % del aumento que resulte a la contribución predial; cuando el propietario no haya hecho aumento sobre el alquiler, en período de 5 años atrás. Artículo 10o. determina que el inquilino puede solicitar judicialmente autorización para efectuar reparaciones indispensables cuando el arrendador se haya negado a revisarlas.

GUERRERO. (11).

En la actualidad en el Estado los arrendamientos se rigen por las disposiciones del Código Civil vigente, aunque también tuvo su ley inquilinaria en la época de la segunda guerra mundial.

JALISCO. (12).

En esta Entidad también existió una Ley tendiente a tutelar a los inquilinos en el año de 1942 ahora derogada por la Ley de estabilización de renta del 17 de Mayo de 1954, misma que esta vigente. En su Artículo 1o. determina que no podrán ser aumentadas las rentas de las fincas urbanas dadas en arrendamiento, así mismo para los locales comerciales siempre y cuando las rentas no excedan de \$ 250.00 mensuales, este mismo tratamiento sigue con los locales destinados a industrias sin límite tope de rentas, quedan excentos de la tutela de esta ley las cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, teatros, cinematógrafos, etc. El Artículo 2o. señala una sanción pecuniaria equivalente al

(11) (12) OBRA CITADA PAG. 98 Y SIGUIENTES, PAG. 102 Y SIGUIENTES.

importe del aumento en 12 meses al arrendador que eleve las rentas. El Artículo 4o. prohíbe expresamente revocar unilateralmente el contrato de arrendamiento en perjuicio del arrendatario. El Artículo 5o. considera delito gestionar la desocupación de una finca invocando falsamente cualquiera de los casos de excepción previstos por la ley sancionando con prisión hasta por 6 meses y multa hasta por \$ 1,000.00. El Artículo 10o. determina que en las disposiciones de esta ley son de orden público y no podrán ser renunciadas.

MEXICO. (13)

En la época de la segunda guerra mundial también estuvo en vigor el decreto de congelación de rentas, de contratos de arrendamiento para casas habitación y locales comerciales en esta entidad. Hoy todo lo relativo a contratos de arrendamiento se rige por las disposiciones del Código Civil vigente.

MICHOACAN (14)

Dámaso Cárdenas, Gobernador Constitucional del Estado expidió el Decreto No. 62 en que se modificaron los Artículos 651, 2305, 2339 y 2342 del Código Civil y los Artículos 290 293 y 1374 del Código de Procedimientos Civiles, el 30 de Diciembre de 1954, a efecto de proteger a los inquilinos en sus derechos derivados de los contratos de arrendamiento.

MORELOS. (15)

El 31 de Diciembre de 1952 se publica el Decreto No. 74 de con-

(13) (14) OBRA CITADA PÁGS. 119 Y SIGUIENTES Y 125 Y SIGUIENTES.
(15) OBRA CITADA PAG. 133 Y SIGUIENTES.

gelación de rentas, considerando que por lo hospitalario de esta Entidad lo saludable de su clima, y su proximidad a la Capital, las rentas por alquiler de viviendas, habitaciones o departamentos en la Ciudad de Cuernavaca son muy elevadas comparándolas con las de la Ciudad de México. Que en las condiciones económicas en que se desenvuelven las clases humildes y media que radican en esa Entidad, ya de suyo difícil-es tenderían a ser aflictivas, si se elevaran los alquileres de las casas. Que como no existe ningún principio de justicia ni de equidad que justifique el supuesto aumento en los alquileres de las casas habitación, el gobierno del Estado decreta: En su Artículo 1o. congeladas todas las rentas de viviendas, apartamentos o locales destinados a comercios que no excedan de \$ 400.00 mensuales y que no expendan bebidas alcohólicas. En el Artículo 2o. de este Decreto advierte que los propietarios que infrinjan las disposiciones del presente decreto serán sancionados pecuniariamente a juicio del Gobernador Constitucional.

NAYARIT. (16)

El 30 de Junio de 1926 se publica la Ley Inquilinaria del Estado de Nayarit que considera en su Artículo 1o. de utilidad pública la celebración de los contratos de arrendamiento. En su Artículo 3o. establece la prohibición del subarrendamiento, haciendo excepción de los hoteles, casas de huéspedes y mesones. En el Artículo 4o. determina que no podrán estipularse en el contrato -

(16) OBRA CITADA PAG. 133 Y SIGUIENTES.

de arrendamiento rentas superiores a las que fije esta ley. El Artículo 6o. indica que el término del arrendamiento es indefinido, por lo que ningún propietario puede exigir la desocupación de su casa mientras el inquilino este al corriente en el pago de sus rentas. El Artículo 8o. previene el derecho del tanto en favor del inquilino. El Artículo 17 obliga al propietario a conservar su casa en condiciones de seguridad a juicio de la Dirección de Obras Públicas. El Artículo 26o. determina que cualquier infracción cometida a esta Ley será castigada pecuniariamente o con arresto a juicio de la autoridad competente.

NUEVO LEON. (17).

El 10 de Diciembre de 1955 se publica el Decreto No. 24 que contiene la ley que regula el condominio de edificios.

Pero la ley en materia de arrendamiento que esta vigente es del año de 1944, y en su artículo 1o. prorroga en beneficio de los inquilinos los contratos de arrendamiento mientras subsista el desnivel económico. El Artículo 2o. determina que no podrán ser elevadas las rentas ni directa ni indirectamente. El Artículo 3o. establece que el arrendador que con el propósito de obligar al inquilino a desocupar la casa los hostilice o moleste en cualquier forma será sancionado con multas de \$ 50.00 a \$ 500.00 El Artículo 5o. establece la obligación del propietario de registrar todos sus contratos de arrendamiento en la Tesorería del Estado.

OAXACA. (18)

El 14 de Junio de 1950 se expide el Decreto No. 234 que crea la ley reglamentaria del Capítulo IV Título 6o., Segunda parte del Libro IV del Código Civil y en su Artículo 1o. dice : Que todos los contratos de arrendamiento deberán celebrarse por escrito, quedando un tanto en poder de los contratantes. En el Artículo 2o. se determina que los contratos de arrendamiento se registrarán en la recaudación de rentas siendo obligatorio para el arrendador. El Artículo 6o. obliga a los propietarios de casas de vecindad a sujetarse a las disposiciones del Código Civil para establecer el monto total de las rentas, según el número de viviendas.

PUEBLA (19)

El 15 de Abril de 1945 se crea la ley que establece el juicio de lanzamiento, en su Artículo 1o. lo declara procedente cuando el arrendatario haya dejado de pagar dos o más pensiones. Toda la ley con sus 20 Artículos y 3 transitorios señala los casos de competencia, demanda, contestación de la demanda, excepciones, pago, incidentes, y lanzamiento, dejando sin efectos el Capítulo IV Título 4o. del Libro 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla. Encontrándose en vigor esta ley.

QUERETARO. (20)

El 29 de Junio de 1954 se crea la ley inquilinaria de esta Entidad y

(18)(19) OBRA CITADA PAG. 187 Y SIGUIENTES.

(20) OBRA CITADA PAG. 204 Y SIGUIENTES. PAG. 206 Y SIGUIENTES.

en su Artículo 1o. dice : Son objetos de esta ley los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, cuya renta no exceda de \$ 250.00 - mensuales, ya se trate de celebrados a plazo fijo o indeterminado. El Artículo 2o. Prorroga los contratos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos mientras este en vigor la presente ley. El Artículo 3o. establece, que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas a que esta ley se refiere. El Artículo 4o. le da un plazo de 30 días al inquilino para ofrecer el pago. Y el Artículo 5o. Determina que las disposiciones de esta ley son de orden público y por tanto irrenunciables.

SAN LUIS POTOSI. (21)

La ley inquilinaria de esta entidad fue publicada el 29 de Mayo de 1925 y considera al contrato de arrendamiento como de utilidad pública. El Artículo 4o. señala que no se podrán estipular en los contratos rentas superiores a las que exige la presente ley. El Artículo 5o. Pone las bases para fijar el monto de la renta tomando como antecedente el valor fiscal de la finca. El Artículo 8o. establece el derecho del tanto en favor del inquilino, para cuando el arrendador pretenda vender la finca. El Artículo 28o. Señala que no podrá decretarse el lanzamiento en el caso de falta de trabajo para el inquilino comprobada ante el Juez respectivo siempre que esa falta no exceda de dos meses contados a partir del último pago. Esta ley se encuentra vigente.

(21) OBRA CITADA PAG. 204 Y SIGUIENTES. PAG 206 Y SIGUIENTES.

SINALOA. (22).

El 12 de Junio de 1951 se publica el Decreto No. 161 que en su Artículo Unico dice: Se congelan las rentas de las casas destinadas para habitación cuya renta no sea mayor de \$ 300.00 durante el curso del presente año; en consecuencia, los arrendadores no podrán por ningún motivo elevar los precios a los arrendatarios; aún cuando cambiaran de inquilinos. Al vencimiento del año, término de la vigencia de este Decreto volvió a aplicarse la ley del inquilinato vigente.

SONORA. (23)

Se crea la ley del inquilinato con fecha 16 de Septiembre de 1959, en su Artículo 1o. establece: Que no podrán aumentarse las rentas de las fincas y locales urbanos dados en arrendamiento durante la vigencia de esta ley, siempre y cuando la renta no exceda de \$ 500.00 mensuales para casas o locales destinados a la habitación, o cuando se trate de fincas o locales destinados a la industria o comercio y la renta no exceda de \$ 1,000.00, quedando exceptuados los cabarets, centros de vicio, o cantinas.

El Artículo 3o. señala que serán sancionados con multa equivalente al importe del aumento de renta por un año al propietario que eleve las rentas con violación a la presente ley. El Artículo 7o. establece la rescisión del contrato de arrendamiento procede cuando el arrendatario se atrase en tres mensuales

(22) (23) OBRA CITADA PAG. 217 Y SIGUIENTES Y PAG. 232 Y SIGUIENTES.

dades, por subarriendo total o parcial sin consentimiento del arrendador.

TABASCO. (24)

El 26 de Julio de 1947 se expide la ley de arrendamiento de fincas urbanas, en su Artículo 1o. dice que son fines de esta ley: Estimular la construcción, ampliación y mejoras de los edificios, garantizando a los propietarios el derecho a percibir una utilidad justa por concepto de renta, proporcional al capital invertido o al valor que figure en los registros o padrones fiscales; asegurar a los arrendatarios la estabilidad de sus contratos, mediante el pago de renta justa, proporcional al valor de la finca y servicio o comodidades que ella les preste. El Artículo 4o. establece que el contrato debiera celebrarse por escrito, el Artículo 28o. determina que las disposiciones de esta ley son de orden público, por lo que se consideran nulas de todo derecho las renunciaciones que a ellas hagan las partes en el contrato de arrendamiento.

TAMAULIPAS. (25)

El 2 de Noviembre de 1937 se creó la ley del inquilinato para esta Entidad, en su Artículo 1o. considera de utilidad pública el arrendamiento de casas habitaciones y locales comerciales o para pequeñas industrias, siempre y cuando la renta no exceda de \$ 50.00 . Quedando exceptuados los locales o casas que se dediquen al expendio de bebidas alcoholicas y demás. El Artículo 3o. establece que los arrendadores solo podrán cobrar como renta un por ciento

(24) OBRA CITADA PAG. 244 Y SIGUIENTES .

(25) OBRA CITADA PAG. 274 Y SIGUIENTES .

del valor catastral del inmueble. El Artículo 6o. establece que todos los contratos serán por tiempo indefinido y no ameritan la constitución de fianza o depósito de garantía para el cumplimiento del mismo. El Artículo 9o. establece que cuando el retraso en el pago de las rentas obedezca a enfermedades o a desocupación comprobadas por las autoridades sanitarias o del trabajo del Estado, el inquilino tiene derecho a plazos razonables para pagar sus adeudos. El Artículo 10o. señala que en caso de fallecimiento del inquilino, y siendo este el único sostén de la familia, los deudos tienen derecho a ocupar la vivienda sin pagar renta durante un mes. El Artículo 13o. crea una junta mixta integrada por representantes de los inquilinos, un representante del ayuntamiento para resolver los conflictos que se deriven de la aplicación de la presente ley.

TLAXCALA. (26)

En el año de 1952 en virtud de que los propietarios de casas de arrendamiento estuvieron subiendo considerablemente las rentas de los departamentos de alquiler, con graves perjuicio de los inquilinos de la clase media, y teniendo el Estado la obligación de defender los intereses sociales y económicos de sus habitantes y, principalmente para mejorar sus situaciones económicas cuando estas pueden llegar a ser angustiosas el gobierno del estado crea el decreto 89, por el que los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados a habitación de inquilinos y establecimientos comerciales no podrán ser aumentados, esto es, se consideran forzosamente prorrogados en beneficio

(26) OBRA CITADA PAG. 288 Y SIGUIENTES.

de los inquilinos por todo el tiempo en que este en vigor la presente ley. En el Artículo 2o. se crea una comisión integrada por un representante de la Dirección de Obras Públicas, uno de los arrendatarios y otro de los arrendadores para que estudien los problemas que se deriven de la interpretación o aplicación de la presente ley. El Artículo 9o. precisa, que las disposiciones del presente Decreto son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos.

VERACRUZ. (27).

La primera vez que hubo ley de inquilinato fue la que se publicó - el 11 de Junio de 1922.

La segunda ley se promulgó el 26 de Abril de 1923 y durante su vigencia sufrió infinidad de reformas.

La tercera ley de inquilinato que es la vigente, se promulgó el 10 de Septiembre de 1937 y se publicó el 11 del mismo mes y año.

El 3 de Agosto de 1942 se promulgó y publicó en la Gaceta oficial del estado, un Decreto congelando las rentas de las casas de departamentos, viviendas, y cuartos de alquiler, o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento y para los arrendamientos que estuvieran comprendidos dentro de la Ley de inquilinato. En el Artículo único transitorio se previene que el decreto estará en vigor mientras subsista la suspensión de garantías individuales, establecida por decr

(27) OBRA CITADA PAG. 288 Y SIGUIENTES.

establecida por decreto del Ejecutivo Federal con fecha 1o. de Junio de 1942. Este Artículo es igual al del decreto de Julio 10 de 1942 expedido por el Congreso de la Unión y que congeló rentas en el Distrito Federal. Es de observarse que el decreto congelatorio de rentas veracruzanas es una réplica del Decreto Federal. Se estima por los tribunales veracruzanos que está derogado este Decreto de 3 de Agosto de 1942 en consideración a que se levantó la suspensión de garantías decretado el 1o. de Octubre de 1945.

Siendo Gobernador Constitucional Fernando Casas Alemán expidió la ley inquilinaria del Estado de Veracruz con un contenido de 16 artículos y 3 transitorios publicándose el 10 de Septiembre de 1937 y ésta es la que podemos considerar que se encuentra vigente.

YUCATAN. (28).

La primera ley inquilinaria que existió en la República fue promulgada el 7 de Enero de 1921 por el entonces Gobernador del Estado de Yucatán y publicada el día 8 del mismo mes y año.

Por lo que debe de considerarse de sumo interés histórico jurídico ya que es el antecedente de otras leyes de la misma materia en diversas entidades de la República.

El 1o. de Abril se publicó en Yucatán el reglamento de la ley de inquilinato. Y el 12 de Abril de 1922 se publicó la segunda ley de inquilinato que derogó la anterior, pero dejando vigente el reglamento.

(28) OBRA CITADA PAG. 340 Y SIGUIENTES.

Estuvieron vigentes las disposiciones ilegales anteriores hasta la promulgación y publicación del Código Civil para el Estado de Yucatán de fecha 15 de Enero de 1942.

ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATAN REFERENTES AL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS PARA HABITACION, ESCUELAS O TALLERES: 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580 y del 1582 hasta el 1587. Estos Artículos corresponden a la sección tercera capítulo sexto, título cuarto del libro tercero del Código Civil para el Estado de Yucatán, mismo que se encuentra en vigor.

Siendo Gobernador Constitucional el Dr. Hircano Ayuso y O'Horibe y estando en ejercicio de la XXVI Legislatura se expidió la ley de inquilinato que contiene 16 artículos y tres transitorios publicándose el 20 de Diciembre de 1920.

ZACATECAS. (29)

Siendo Gobernador Constitucional el C. Pedro Belaunzarain, expidió el Decreto No. 43 que crea la Ley de Inquilinato, con un contenido de 18 artículos y 6 transitorios publicada el 28 de Diciembre de 1925, esta ley se encuentra vigente.

Siendo Gobernador Constitucional el Gral. de División Matías Ra

(28) OBRA CITADA PAG. 340 Y SIGUIENTES.

(29) LEYES DEL INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REP. MEXICANA. LIC. WILLEBALDO BAZARTE CERDAN, PAG. 359 Y SIGUIENTES.

mos, se expidió el Decreto No. 12 en el que se reformaron los artículos 3, 7 y 11 inciso C, de la Ley de Inquilinato, publicándose estas reformas el 9 de Octubre de 1935, mismas que se encuentran vigentes.

Siendo Gobernador Constitucional el C. Francisco Torres R. expidió el Decreto No. 235 en el que se adicionó la Ley del inquilinato publicándose dichas adiciones el 16 de Mayo de 1937.

Siendo Gobernador Constitucional de la misma Entidad J. Felix - Bañuelos expidió el Decreto No. 241 en el que se reforma el artículo 8 de la - Ley del Inquilinato para el Estado de Zacatecas que se publicó el 7 de Junio de 1937 estando vigente este Decreto.

CAPITULO V.
CONCLUSIONES.

CONCLUSIONES .

1. - Es necesaria la creación de un organismo descentralizado, que puede llamarse Banco Nacional de la Vivienda Popular.

Los propósitos o funciones de la institución pueden ser, entre otros, los siguientes:

1. - Contribuir al desarrollo, construcción y regeneración de la vivienda popular en la República Mexicana .

2. - Regular y controlar todos los contratos de arrendamiento de viviendas .

3. - Construir directa o por contrato, viviendas unifamiliares o multifamiliares de interés popular, de acuerdo con las prioridades que el caso requiere .

4. - Admitir los depósitos legales de toda clase de valores y garantías que se deriven de los contratos de arrendamiento .

5. - Administrar Unidades Habitacionales .

6. - Apoyar el financiamiento de todos los programas nacionales de vivienda .

7. - Promover todos los estudios económico-sociales en la República, destinados a solucionar los problemas de la vivienda popular .

8. - Aceptar los depósitos y garantías que otorguen los arrendatarios y

subarrendatarios a los arrendadores, los cuales se destinarán a la construcción y regeneración de vivienda popular.

9. - Actuar como Institución Hipotecaria y Fiduciaria.

10. - Actuar como Banco de Ahorro, Depósito y Préstamo para la vivienda popular.

11. - Tutelar los intereses de los inquilinos económicamente débiles.

12. - Comprar, vender o recibir en depósito títulos o valores de cualquier clase, incluso los que la Institución emita, y hacer sobre ellas operaciones activas o pasivas en torno al objeto de su constitución.

13. - Operar como agente exclusivo, en lo referente a la compra, venta o arrendamiento de la vivienda popular, en relación con el Estado.

14. - Preferir a ésta Institución en todas las operaciones que realicen las sociedades de financieras o de inversión creadas con el fin específico de impulsar la vivienda la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción y las Compañías Afianzadoras, con motivo de adjudicaciones o remates de habitación popular.

15. - Girar, Avalar, Endosar, aceptar o descontar títulos de crédito que estén vinculados con la vivienda popular.

16. - Obtener concesiones para el aprovechamiento de recursos naturales, con el objeto de obtener los materiales necesarios para crear sus propias industrias de materiales de construcción, a efecto de cubrir sus

propias necesidades.

17. - Tomar a su cargo, por cuenta propia o ajena, la Administración de empresas o sociedades dedicadas al ramo de la construcción o intervenir en ellas.

18. - Ejecutar funciones de caja y tesorería, con las empresas que controle o administre de acuerdo con lo estipulado en el contrato respectivo. Emitir los valores que necesite para el financiamiento de sus programas.

19. - Suscribir, por cuenta propia o ajena empréstitos para el objeto específico de la Institución.

20. - Conceder préstamos a corto plazo, mediano y largo, con garantía de valores, a los sujetos de crédito que lo soliciten, para adquirir viviendas populares.

21. - Recibir en fideicomiso de las instituciones de crédito o de las auxiliares, de los organismos descentralizados o de participación estatal, así como demás organizaciones, los bienes inmuebles que de acuerdo con la ley, no pueden formar parte de su patrimonio, o bien, el patrimonio de afectación de los particulares para su administración y venta.

22. - Recibir en depósito o en garantía, o en depósito con administración o a la vista, a plazo previo aviso, de toda clase de títulos o valores de las sociedades constituídas exclusivamente para elaborar materia-

les de construcción .

23. - Fungir como perito forzoso en toda clase de controversias que se susciten en materia de vivienda .
24. - Aceptar el depósito de las rentas con motivo de juicio o controversia entre arrendadores, arrendatarios y sub-arrendatarios .
- 25.- Ser única depositaria de las viviendas que se embarguen por las autoridades judiciales o administrativas; los jueces y los jefes de oficinas administrativas están obligados a entregar a la Institución con tal carácter los bienes de esa clase en que se trabaje ejecución .
26. - Coadyuvar con las autoridades correspondientes para que se cumpla con la Fracción XII del Artículo 123 Constitucional .
27. - Otorgar créditos para la compra, construcción o regeneración de viviendas unifamiliares, de interés popular .
28. - Promover la expropiación de los terrenos necesarios para ejecutar el programa habitacional del Banco .
29. - Entrar en posesión de terrenos de propiedad federal, estatal, o municipal para fraccionarlos, vendiendo a particulares las superficies necesarias para recuperar el costo de la inversión y reservando el resto para construir unidades multifamiliares de interés popular .
30. - Adquirir en propiedad terrenos y casas antiguas con el fin de regenerarlas y venderlas a vecinos que las necesiten .

31. - Establecer una jerarquía para la adjudicación en propiedad o en arrendamiento de viviendas. Considerar como sujetos de crédito a todo solicitante que demuestre fehacientemente que no percibe ingresos superiores a \$ 1 600.00.
32. - Construir alojamientos para familias que hubiesen sido lanzadas o desahuciadas mediante juicio, siempre y cuando lo necesiten. La ocupación será provisional.
- II. - Suprimir del Artículo 128 de la Ley del Seguro Social, la parte correspondiente a la construcción de habitaciones para los trabajadores.
- III.- Derogar el Capítulo 9o. de la Ley que crea el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
- IV.- Derogar la Ley que crea el Instituto Nacional de la Vivienda.
- V. - Suprimir de la Ley del ISSSTE, los artículos relativos a la vivienda.
- VI.- En general, suprimir en todas las Instituciones Nacionales de Crédito o Dependencias del Estado, la facultad para construir viviendas.

BIBLIOGRAFIA. -

1. - Censo de Población y de la vivienda del año de 1939.
2. - Censo de población y vivienda del año de 1950.
3. - Censo de población y vivienda del año 1960.
4. - Decretos de Congelación de Rentas.
5. - Ley que crea el Instituto Nacional de la Vivienda.
6. - Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.
7. - Acuerdos del Departamento del Distrito Federal sobre arrendamientos.
8. - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
9. - Tomo de " Contratos ", del Sr. Dr. Rafael Rojina Villegas.
- 10.- " Teoría General de las Obligaciones", del Sr. Lic. Gutiérrez y González. Editorial Cajica. Puebla.
- 11.- " Teoría General de las Obligaciones", del Dr. Manuel Borja Soriano.
12. - " Contratos Civiles ", del Lic. Leopoldo Aguilar.
13. - Programa financiero de la Vivienda, México 1964, Secretaría de Hacienda y C. P.
- 14.- Memoria del Banco Nacional Hipotecario Urbano de Obras Públicas, - 1959-1964.

- 15.- Andrés Serra Rojas. Derecho Administrativo.
- 16.- Código Civil vigente.
- 17.- " Los multifamiliares de pensiones ", por el Arquitecto Mario Pani.
Editorial Arquitectura, 1952.
- 18.- Tacubaya, problemas y soluciones ediciones del Instituto Nacional de la Vivienda, 1958.
- 19.- Colonias Proletarias, problemas y soluciones. Ediciones del Instituto Nacional de la Vivienda, 1958.
- 20.- Casa de interés social en la Colonia Agrícola Oriental, unidad experimental . Ediciones Instituto Nacional de la Vivienda, 1965.
- 21.- La vivienda popular en México, ponencia de la Delegación Mexicana al Décimo Congreso Panamericano de Arquitectos que se celebró en Buenos Aires, Argentina, en el año de 1960. Editada por la Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México.
- 22.- Investigación de la Vivienda en 11 ciudades del país. 3 Tomos. Ediciones del Instituto Mexicano del Seguro Social.
- 23.- Ponencia que presenta el Sr. Arquitecto Mario Pani sobre vivienda popular, en el Colegio de Arquitectura de Israel.
- 24.- México, 50 años de Revolución, por el Sr. Lic. Octaviano Campos Salas, 1960.
- 25.- Folletos Nos. 1, 2 3 del Fondo de Operación y Descuento Bancario a

la vivienda.

- 26.- Estudio del área metropolitana.
 - 27.- La Historia construye la ciudad, de Arthur Khorn.
 - 28.- Periódicos y Revistas.
 - 29.- La Ciudad de México. Ernesto P. Uruchurtu.
 - 30.- Colección de Leyes Mexicanas. Por el Lic. Willebaldo Bazarte Cerdán.
- Ediciones Botas.