



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

"EL DERECHO A LA VIVIENDA
UNA GARANTIA CONSTITUCIONAL"

TESIS PROFESIONAL

que presenta

TEOFILO ABDO KURI

para optar por el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

MEXICO, D. F.

1984



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

Pág.

INTRODUCCION.....14

CAPITULO PRIMERO. ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES DEL DERECHO

A LA VIVIENDA EN MEXICO Y LEYES QUE LO REGLAMENTAN.....18

I. Breve Reseña de la Constitucionalidad en México hasta
1857.....19

a) La Constitución de Apatzingán.....21

b) La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos
en 1824.....23

c) La Constitución de las Siete Leyes.....24

d) Las Bases Orgánicas.....27

e) El acta Constitutiva y de Reformas de 1847.....28

f) La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos
en 1857.....31

II. El Programa del Partido Liberal Mexicano (Primer ante-
cedente del Problema Habitacional en México).....35

III. La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos
en 1917.....43

A) artículo 123 Constitucional, Apartado A, Fracción XII...46

B) Artículo 123 Constitucional, Apartado A, Fracción LXX...50

IV. Breve Referencia Acerca de las Leyes y los Organismos
Gubernamentales que Reglamentan el Derecho a la Vivien-
da de 1917 a la fecha.....53

V. Conclusión.....59

CAPITULO SEGUNDO. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTIA

INDIVIDUAL..... 62

I. El Derecho a la Vivienda (Introducción)..... 63

II. Ubicación del Derecho a la Vivienda dentro de las Garantías Constitucionales..... 70

III. El Derecho a la Vivienda una Garantía Individual..... 78

IV. Análisis Comparativo del Artículo Cuarto Constitucional y el Artículo 123 Constitucional Fracciones XII y XXX del apartado A y Fracción XI-F del apartado B..... 86

V. Interpretación y Argumentación del Alcance que el Congreso Legislativo dio al Artículo Cuarto Constitucional Párrafo Cuatro.....103

VI. El Derecho a la Vivienda y el Derecho a la Propiedad no se Oponen ni son Incompatibles.....112

VII. Conclusión.....127

CAPITULO TERCERO. REGLAMENACION Y LEGISLACION NECESARIA EN EL DERECHO A LA VIVIENDA DE ACUERDO AL ARTICULO CUARTO CONS-

TITUCIONAL.....130

I. Ambito Jurídico que el Congreso debe Demarcar en el Derecho a la Vivienda de Acuerdo al Artículo Cuarto Constitucional.....131

II. Proyecto de Ley Inquilinaria.....140

III. Reformas Necesarias en Materia de Arrendamiento en el Código Civil, siguiendo el Criterio del Artículo Cuarto Constitucional.....150

IV. Tutoría del Estado en los Contratos de Arrendamiento....164

V. Organismos Gubernamentales de Regulación para el Cumpli-

miento del Artículo Cuarto Constitucional, para una Sociedad más Igualitaria.....	170
VI. El Derecho a la Vivienda Realidad o Ilusión.....	183
VII. Conclusión.....	188
<u>CONCLUSIONES GENERALES</u>	192
<u>BIBLIOGRAFIA</u>	199

INTRODUCCION

HAY POCOS HOMBRES QUE
POSEYENDO ENTENDIMIENTO,
ESTAN AL MISMO TIEMPO
CAPACITADOS PARA LA ACCION

GOETHE

No cabe la menor duda, que en materia constitucional, México, entre otros países, se encuentra a la vanguardia de la justicia y el bienestar social, en cuanto que sus principios que se erigen como garantías sociales y del gobernado emanan su esencia del espíritu justiciero de los héroes que lucharon por crear una patria libre e independiente.

Cabe destacar que el pensamiento perenne de nuestros caudillos creó una maravilla jurídica y social que es nuestra Ley Fundamental, siendo ésta el eje de la legislación actual.

Es por ello, que al pretender realizar la tesis, elegí un tema que estuviera impregnado del ideal de grandes hombres, que añoraban un México mejor y a su vez que fuera parte activa e importante de nuestro sistema jurídico desde el punto de vista constitucional.

Y qué mejor, en mi consideración, que el derecho a la vivienda, pieza importante en lo que se puede llamar trilogía fundamental de la vida y que la conforma, la casa, el vestido y el alimento.

Es por ello que he realizado mi tesis, en torno al palpitante problema habitacional, que hoy en día marca la angustia y desesperación de miles de familias que mísera y deplorablemente, no encuentran al fin, la paz de tener una vivienda digna y segura.

Así es como, al realizar el desarrollo de este tema, nos hemos percatado que no existe una legislación adecuada que contenga las fórmulas y los mecanismos necesarios que afronten y resuelvan el problema del habitat familiar.

Bien es cierto, que ya existen leyes que lo contemplan, aún más, hay organismos cuyas funciones específicas, son el de dotar viviendas a los trabajadores, pero también es cierto que la poca legislación que existe en materia habitacional en algunos casos es insuficiente y en otros únicamente avala y protege a una minoría privilegiada, como en el caso del Código Civil en materia de arrendamiento, asimismo las instituciones creadas con el único y específico objetivo de solucionar este problema se han convertido en grandes centros burocráticos institucionalizados, que de una u otra forma se las ingenian para evadir su responsabilidad y en caso de que cumplan sus funciones éstas son deficientes y mal logradas.

No cabe duda, de que a lo largo de la tesis, se pretende dar un enfoque totalmente distinto, del que hasta ahora se le ha dado a la legislación habitacional, teniendo como base fundamental el artículo cuarto constitucional que plasma la garantía que otorga el derecho a la vivienda.

Así es como, introduzco ideas y apporto aspectos importantes, que se les pueden considerar como proyectos jurídicos, en todas las ramas posibles que existen en cuanto al derecho a la vivienda, así como las modificaciones y reformas necesarias que en mi criterio atentan flagrantemente contra el espíritu y la esencia de nuestra garantía constitucional.

Como en muchas ocasiones menciono a lo largo de la tesis, no pretendo ocupar el curul del legislador, pero es sorprendente, que este cáncer que se extiende y acrecienta día con día, no encuentra una respuesta obvia que en forma radical e inaplazable lo resuelva de raíz.

Las circunstancias históricas en que estamos viviendo, exigen soluciones inaplazables, prácticas y reales que cumplan en toda su extensión el derecho constitucional a la vivienda.

Quizás en ocasiones, se pueda catalogar esta tesis de utópica o idealista, pero hay que reconocer que el mal de la vivienda nos ahoga, y si la voz de México presume de ser una Nación democrática que busca la justicia y el bienestar social, me estoy quedando corto en mis apreciaciones.

Enarbolemos entonces la bandera de la democracia y cumplamos las garantías constitucionales cabalmente, en este caso específico el derecho a la vivienda, porque esta última es el eje de la dignidad e integración familiar y el amparo que le da estabilidad a la institución familiar.

La columna básica de la sociedad es la familia, si ésta tie-

ne seguridad en su habitat, la nación sin lugar a duda se engrandecerá.

Concluyendo entonces, con mi agradecimiento a todos aquellos que de una u otra forma me permitieron elaborar esta tesis y en espera de que la aportación realizada sea en beneficio de próximas generaciones y sea ejemplo para futuros estudiantes, que como yo tengan el deseo ferviente, de culminar satisfactoriamente la carrera de abogado.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA

EN MEXICO Y LEYES QUE LO REGLAMENTAN

I. BREVE RESEÑA DE LA CONSTITUCIONALIDAD EN MEXICO HASTA 1857

En la historia política y constitucional de nuestro país se presentan tres puntos fundamentales: la idea de soberanía del pueblo, la revolución y la constitución, en una vinculación tal, que determinan el proceso de transformación social iniciado a principios del siglo pasado y culminado en la primera revolución social del siglo XX, fuente de la constitución que nació esplendorosa en la ciudad de Querétaro, el cinco de febrero de 1917.

Es este proceso de transformación social el que marca como idea el principio de la soberanía del pueblo y como ideal la búsqueda de la independencia nacional, de la igualdad, la libertad, la dignidad y el bienestar de todos los mexicanos, y para ello es preciso que se desborde en el corazón de todos el espíritu de lucha y el deseo de libertad para devolver al pueblo el poder, para destruir las estructuras y los diques políticos levantados por un pasado de esclavitud y dolor y para obtener la independencia y soberanía de la Nación. Es entonces cuando vendrá la creación de la constitución, dando alma y cuerpo a la revolución en un acto de soberanía del pueblo.

Es así como han nacido los instrumentos normativos que han regido la vida política de México como nación unitaria e independiente, desde el año de 1814, en que brotó de la lucha insurgente el Decreto Constitucional de Apatzingán, hasta las constituciones del México independiente de 1824, 1857 y la de 1917 que

aún se encuentra en vigor.

Cada una de las tres constituciones del México libre, han sido la fuente de la vida institucional, que pervivió en tanto pudo dar satisfacción a los anhelos del pueblo y que murió en el instante mismo en que entró en contradicción con las fuerzas vivas de la sociedad y con las ideas del derecho y la justicia. Pero si bien cada una de ellas es el resultado de la gestación de un proceso social, las tres representan ideologías diferentes: la de 1824 está inyectada del pensamiento individualista, liberal y federalista, consolidada por la de 1857 y ésta a su vez, era el presagio de una transformación social profunda que conduciría a la revolución de 1910 y a la creación de la primera constitución social en 1917.

Cada una en su momento ha sido síntesis de la historia política y constitucional de nuestro país, entrañan en sus principios anhelos de un pueblo deseoso de justicia y bienestar social y es por ello que el análisis a realizar trate de encontrar las raíces históricas en materia constitucional de un derecho que es esencial para el equilibrio social y la estabilidad familiar.

El derecho a la vivienda en la historia de México ha sido olvidado, marginado o quizás legalizado, esto es lo que se va a tratar de esclarecer en el estudio del pasado constitucional que en nuestra nación ha prevalecido hasta la fecha.

Para ello, se hará alusión a la Constitución de Apatzingán, la Constitución de 1824, las Siete Leyes, las Bases Orgá-

nicas, el Acta Constitutiva y de Reformas de 1847, la Constitución de 1857 y la Constitución de 1917.

a) LA CONSTITUCION DE APATZINGAN

El "Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana", mejor conocido como Constitución de Apatzingán fue expedido oficialmente por el Congreso de Chilpancingo el 22 de octubre de 1814.

El pensamiento jurídico-político del Siervo de la Nación Don José María Morelos y Pavón y de los ideólogos del movimiento insurgente, se encuentran latentes en sus distintos principios que plasman en su estructura un instrumento de lucha en contra del restablecimiento de la monarquía española o régimen virreinal.

Su importancia radica, en que entraña el principio de la soberanía popular, fundamento necesario para la independencia del pueblo mexicano, asimismo determina los fines del Estado en su artículo 24, que textualmente dice:

"La felicidad del pueblo y de cada uno de los ciudadanos, consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La íntegra conservación de estos derechos es el objeto de la institución de los gobiernos y el único fin de las asociaciones políticas".(1)

(1) Burgoa, Ignacio. Garantías Individuales. Edit. Porrúa. México, 1981. Pág. 119.

Se infiere del artículo anterior que el poder público debe respetar en toda su integridad los derechos del hombre, ya que son superiores a toda organización social y es en tal sentido como está concebido el artículo 24 constitucional de Apatzingán.

No cabe duda que este documento histórico se vio altamente influido por los "Elementos Constitucionales de Ignacio López Rayón" y los "Sentimientos de la Nación del insigne Morelos", siendo los postulados de este último el marco ideológico de la constitución en estudio en lo que respecta a la tendencia social que manifiesta el pensamiento del cura de Carácuaro al proclamar que se "modere la opulencia y la indigencia" en el artículo 12.(2)

Certeramente, Morelos con esta frase enmarca los principios y derechos que el artículo 24 constitucional, antes aludido reconoce y como tal invoca, aún cuando literalmente no lo determina, el derecho a la vivienda entre otras garantías necesarias para la existencia humana, alcanzando con ello una sociedad más igualitaria, susceptible de otorgar prioritariamente derechos esenciales y vitales que sean el cimiento de la estabilidad e integración familiar.

Por lo tanto, del espíritu de la Constitución de Apatzingán emana el derecho que tienen todas las familias mexicanas a disfrutar igualitariamente de una vivienda, desterrando la opu-

(2) Enciclopedia de México. Ed. Impresora y Editora Mexicana S.A. de C.V. México, 1978. Tomo 7. Pág. 180.

lencia y el dispendio, y acabando con la indigencia.

Morelos así lo proclamó, México así lo debe entender.

b) LA CONSTITUCION FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

EN 1824

El día 4 de octubre de 1824 es expedida la primera Constitución de México cuyo título es el de Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos.

Se le considera un documento ideológico más que pragmático, es decir, sus leyes no estaban destinadas a regir con sentido práctico la realidad misma que vivía el país en ese período de la historia de México.

El objetivo fundamental de su creación fue la organización y funcionamiento del gobierno, así como consagrar la soberanía popular, en otras palabras, estructurar políticamente al pueblo mexicano erigiéndose como Estado independiente.

Su articulado otorgaba el poder al órgano legislativo, subrayando la autonomía de los Estados, quedando en un segundo plano las garantías individuales, por lo cual el gobernado se encontraba desnudo frente a los abusos de lesnables del poder.

Claro está, que el advenimiento y promulgación de la Constitución de 1824 fue necesario como lo hace notar el ilustre jurista Doctor Mario de la Cueva que nos dice:

"La Constitución de 1824, fue un efecto normal de las difíciles circunstancias que acom

pañaron a su nacimiento; las constituciones son, según la fórmula de Fernando Lasalle, la combinación normativa de los factores reales de poder. En una sociedad con tan hondas diferencias sociales, económicas y culturales, como era la nueva nación mexicana, su constitución tuvo que ser una transacción provisional, una especie de compás de espera y de preparación de las fuerzas para la toma de poder: esos factores de poder eran, de un lado, el pueblo, representado por los diputados republicanos integrantes del partido del progreso y en el extremo opuesto las clases privilegiadas, la Iglesia y el Ejército".(3)

Por ende, el derecho a la vivienda que forma parte de las garantías individuales, no formó parte de los derechos del gobernado, pasando inadvertido y olvidado como muchas otras garantías que aún en la actualidad teniendo ya su fundamento legal, no encuentran su aplicación en la realidad.

c) LA CONSTITUCION DE LAS SIETE LEYES

Las Siete Leyes vienen a ser el estatuto fundamental de nuestra organización política de 1836 a 1841 y forman a su vez la primera Constitución Centralista del país.

Se le conoce a este período como el más caótico de nuestra

(3) Burgoa, Ignacio. Derecho Constitucional. Edit. Porrúa. México, 1982. Pág. 90.

historia y qué mejor descripción de esa época que la realizada por el ilustre maestro de la Facultad de Derecho Don Ignacio Burgoa que nos dice:

"La República presentaba el aspecto de un gran teatro, en que el pueblo espectador, sin tomar realmente partido en favor de ninguna de las facciones, presenciaba diversos escenarios de mutación constante (los cargos de presidente) en que los actores se sucedían unos a otros en el paroxismo del poder (los diferentes pronunciados), ambicionado a la vez por Santa Anna, Bustamante, Gómez Pedraza, Bravo, Alvarez y otros muchos "patriotas" ".(4)

De las siete leyes la que atrae mi interés es la primera que se refiere a los derechos y obligaciones de los mexicanos y habitantes de la República en cuanto que se les reconoce a los ciudadanos mexicanos algunas garantías pero entre todas ellas no localizamos el derecho a la vivienda.

Al parecer los legisladores de 1824 y de 1836 no supieron o quizás se olvidaron de crear esta garantía individual y social, ya que los intereses creados acerca del poder eran superiores a las necesidades vitales del pueblo mexicano, que aún se encontraba en espera de que sus gobernantes les hicieran justicia.

(4) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 131. 1981.

Es por ello que Don Mariano Otero con ostensible preocupación definía los hechos que constantemente agredían a las garantías del individuo:

"Como ataques dados por los poderes de los estados y por los mismos de la Federación a los particulares", de manera que venía a ser indispensable "una garantía de que no se repetirían más".(5)

Ahora bien, a manera de ilustración transcribimos a continuación los principales aspectos que la primera ley establece:

"Define los conceptos de nacionalidad y ciudadanía: tutela su derecho de propiedad (sólo restringido por causa de interés público, previa indemnización) y establece la inviolabilidad del domicilio, la libertad de tránsito y de expresión; enumera sus obligaciones: profesar la religión del país (católica), respetar la Constitución, obedecer a las autoridades, cooperar al sostenimiento del Estado, defender la patria y coadyuvar al restablecimiento del orden público; indica que son ciudadanos de la República los mexicanos mayores de edad, que tengan una renta anual de 100 pesos (que además sepan leer y escribir de 1846 en adelante)

(5) Historia General de México. Edit. SEP-El Colegio de México. México, 1981. Pág. 31.

y los que hayan obtenido carta de ciudadanía expedida por el Congreso; sus principales derechos son: votar y ser votado para los cargos de elección popular directa, siendo las Leyes subsecuentes las que fijen requisitos para electores y eligendos".(6)

Se puede observar que garantiza la inviolabilidad del domicilio no entendiendo esto como el derecho a la vivienda, que se debe declarar, sino más bien frente a la agresión de la autoridad gubernamental.

d) LAS BASES ORGANICAS

El general Don Antonio López de Santa Anna siendo presidente provisional de la República, anuncia el día 13 de junio de 1843 la expedición por parte de la junta de notables de las llamadas "Bases de Organización Política de la República Mexicana".

Este ordenamiento reiteró el régimen centralista que implantó la Constitución de las Siete Leyes de 1836.

A diferencia de los anteriores ordenamientos constitucionales que rigieron al país, las Bases Orgánicas establecen un capítulo específico de garantías del gobernado.

Su aprobación y publicación fueron celebrados sin que la sociedad en ninguna de sus esferas, tomara más parte que la de

(6) Enciclopedia de México. Tomo 3. Págs. 79 y 80.

simple espectadora y aún cuando se desarrollan más ampliamente en un capitulado especial los derechos del gobernado, éstos son simple letra, gramática muerta y no realidad.

Es pues, un continuo sueño del pueblo mexicano el que se le reconozcan y cumplan los derechos que como seres humanos se les deben respetar.

El derecho a la vivienda no vislumbra aún su aparición ni teórica ni prácticamente en las leyes fundamentales que demarcan el ámbito jurídico de aplicación en nuestra Nación.

e) EL ACTA CONSTITUTIVA Y DE REFORMAS DE 1847

El nacimiento del Acta Constitutiva y de Reformas de 1847, se debió a que el Congreso restauró la vigencia de la Constitución de 1824, reimplantándose así el régimen federal nuevamente.

Esta Ley Fundamental estaba ávida de modificaciones, todas ellas necesarias para adaptarse a las circunstancias que prevalecían en 1847 y en tal virtud el 18 de mayo de ese año se expidió el acta de reformas cuyo preámbulo afirmaba lo siguiente:

nombre de Dios, Creador y Conservador de sociedades, el congreso extraordinario constituyente, considerando: que los Estados Unidos Mexicanos, por un acto espontáneo de su pro- e individual soberanía y para consolidar independencia, afianzar su libertad, pro- e a la defensa común, y establecer la paz y

procurar el bien, se confederaron en 1823, y constituyeron después en 1824 un sistema político de unión para su gobierno general, bajo la forma de República popular representativa, que aquel pacto de alianza, origen de la primera Constitución y única fuente legítima del poder supremo de la República, subsiste en su primitivo vigor, y es y ha debido ser el principio de toda institución fundamental; que ese mismo principio constitutivo de la Unión Federal, ni ha podido ser contrariado por una fuerza superior, ni ha podido ni puede ser alterado por una nueva Constitución; y que para más consolidarle y hacerle efectivo, son urgentes las reformas que la experiencia ha demostrado ser necesarias en la Constitución de 1824, ha venido en declarar y decretar, y en uso de sus amplios poderes, declara y decreta:..."(7)

Con respecto a las garantías individuales, es discutible su eficacia jurídica ya que aún cuando reconoce los derechos del hombre, asegurando los de libertad, seguridad, propiedad e igualdad a favor de todos los habitantes de la República, según declara el artículo quinto de dicha Acta, éstas quedan supeditadas a la expedición de una ley constitucional que las insti-

(7) Enciclopedia de México. Tomo 3. Pág. 87.

tuyera de manera específica y creara los medios para hacerlas efectivas, tomando en cuenta de acuerdo a la exposición dada el pensamiento de Don Mariano Otero expuesto en su voto particular del 5 de abril de 1847, que nos dice:

"Entiendo que la Constitución actual debe establecer las garantías individuales, y sobre bases de tal manera estables, que ninguno de los hombres que habiten en cualquier parte del territorio de la República, sin distinción de nacionales y extranjeros, tengan que entrañar sobre este punto las mejores leyes de la Tierra. Dominado por este pensamiento, propongo que la Constitución fije los derechos individuales y asegure su inviolabilidad, dejando a una ley posterior, pero general y de un carácter muy elevado, el detallarlos".(8)

Todo ello propició que dentro del Acta de Reformas que enmarcaba diversas garantías individuales, éstas fueran simples declaraciones teóricas y literales en cuanto que su aplicación se sujetaba a la creación y expedición de una ley que las hiciera efectivas.

Concluimos, pues, que en materia habitacional, no existía aún legislación constitucional que la regulara, es por ello que el derecho a la vivienda ha sido relegado siendo objeto de ol-

(8) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 134. 1981.

vido o rechazo y que impide la total armonía familiar ya que pertenece a una necesidad básica que no se puede quitar ni mucho menos dejar de otorgar y respetar.

f) LA CONSTITUCION FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
EN 1857

La Constitución Federal de 1857 implanta en sus principios, ideas que encuentran su nacimiento en una ideología liberal e individualista marcando claramente el ámbito de competencia del Estado en sus relaciones con el gobernado.

Ambas posturas se dejan entrever en lo que dispone el artículo primero constitucional de esa época:

"Artículo Primero Constitucional: El pueblo mexicano reconoce que los derechos del hombre son la base y el objeto de las instituciones sociales. En consecuencia declara, que todas las leyes y todas las autoridades del país, deben respetar y sostener las garantías que otorga la presente Constitución".(9)

Es cierto entonces que el fin del Estado se finca en los derechos del hombre que vienen a ser la base y el objeto de las instituciones sociales, garantías que se encuentran postuladas dentro de los primeros veintinueve artículos del capítulo pri-

(9) Constitución de 1857. Edit. FCE. México, 1956.
Págs. 24 y 25.

mero correspondiente a "Los Derechos del Hombre", dándolos y estipulándolos como una verdad incontrovertible ya que son inherentes e inseparables de la persona y por tal virtud están por encima de todo orden creado por el Estado.

La Constitución de 1857 nos dice el maestro Burgoa:

"Representa la aurora de un nuevo período en la historia política mexicana que rompe con un tradicionalismo caduco que se caracterizó por la intangibilidad de sistemas de privilegios que se originaron desde la época colonial y que respetaron los ordenamientos constitucionales del México independiente durante cerca de cuarenta años".(10)

Asimismo, opina de la Constitución de 1857 Don Guillermo Prieto que nos dice:

"El triunfo de la Constitución de 57 no es de un partido ni de un continente; es un triunfo del hombre.

Hacer la detractación de la Constitución de 57 es tan difícil, como hacer nulo el tiempo que pasó, como renegar de la civilización, abdicar de la conciencia, hacer la apología del delirio y la barbarie.

Cuando se prueba que el embrutecimiento es el

(10) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 305. 1982.

bien y que el aniquilamiento de la vida el avan
ce; cuando se haga patente que no hay castigo
para el crimen del poderoso; cuando se eviden-
cie la conformidad del hombre, con que le azo-
ten y le violen su hogar; cuando se haga la apo-
logía del robo y se convierta con aplauso el
trabajo en suplicio; cuando se legalice el ase-
sinato a título de seguridad pública y abdique
la razón sus fueros ante la fuerza bruta, enton-
ces y sólo entonces pueden cantar victoria los
enemigos de la Constitución de 57.

Mientras no, cada uno de sus embates mortales
le comunicará nueva belleza, como la enfermedad
a la concha nácar; cada insurrección de bastar-
das rebeliones realzará su brillo, como al azo-
tarse la ola cargada de insectos invisibles, de-
ja el fósforo su argentada raya sobre las olas
de los mares.

Puede cambiarse la forma, puede desfigurarse el
código, pueden triunfar en él determinados inte-
reses; pero su esencia vivirá mientras se apele
para regir a los pueblos, a la conciencia huma-
na". (Publicado en La Prensa el 11 de febrero
de 1885).

Cabe hacer notar que en la Constitución de 1857 renació la
ilusión de lograr un México más justo e igualitario ya que en
lo que respecta a las garantías individuales son pieza importan-

te en la estructura política del país, son potestades que el hombre trae consigo al nacer y por lo mismo no hay necesidad de crear instrumentos jurídicos que las reglamenten sino única y exclusivamente mencionarlas, en este caso en los primeros veintinueve artículos de la Constitución de 1857.

Sin embargo se hace necesario transcribir la opinión que el Doctor Burgoa hace al respecto:

"No se debe dejar de advertir que varias de las garantías consignadas en tales preceptos no corresponden a un auténtico "derecho del hombre", según la idea respectiva del jusnaturalismo, o sea, a un derecho anterior y superior a la sociedad, sino a un "derecho del ciudadano", esto es, a un derecho que el hombre tiene, no en su calidad de tal, sino como miembro de la colectividad y dentro de cuyo concepto se comprenden, por lo general, las llamadas "garantías de seguridad jurídica".(11)

Bien es cierto que, en el espíritu del constituyente de 1857, prevaleció el deseo de felicidad, armonía y bienestar del pueblo mexicano y por ello cabe mencionar que el derecho a la vivienda aún cuando no encuentra un principio escrito que lo reconozca, se determinó fehacientemente en el deseo de bienestar social e individual.

(11) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 145. 1981.

II. EL PROGRAMA DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO (PRIMER ANTECEDENTE DEL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO)

El hablar del Partido Liberal Mexicano, es recorrer el camino que siguió el movimiento precursor de la revolución de 1910 que se gestó en el seno mismo del Porfiriato.

Fue un movimiento en el que participaron activa y abiertamente grupos de intelectuales que manifestaron de diversas formas su descontento contra el gobierno reinante de Don Porfirio Díaz, acusándolo de apartarse de los principios liberales y de la Constitución de 1857. Grupos que en el año de 1899 fundaron en la ciudad de San Luis Potosí el círculo liberal "Ponciano Arriaga" y dos años más adelante, en 1901, la "Confederación de Círculos Liberales".

Este grupo de intelectuales estaba conformado por los hermanos Ricardo y Enrique Flores Magón, Santiago de la Hoz, Luis Lajo, Alfonso Cravioto y Santiago R. de la Vega, que expresaban su pensamiento ideológico aún a sabiendas de la represión gubernamental, mediante periódicos como "El Hijo del Ahuizote" y "Regeneración", principalmente.

La represión no se dejó esperar, pero propició que los liberales abandonaran la tesis de un cambio pacífico por la vía electoral arguyendo:

"Ya no se trata de propagar el ideal, sino de hacerlo triunfar por medio de la fuerza, único argumento que convence a los opresores de

los pueblos".(12)

En 1904 los hermanos Magón, Juan Sarabia, Antonio I. Villareal, Librado Rivera, Manuel Sarabia y Rosalío Bustamante, entre otros, se separaron del movimiento iniciado en San Luis Potosí y fundan un año más tarde, en San Luis, Missouri, el Partido Liberal Mexicano (PLM).

Los magonistas manifiestan abiertamente su repudio hacia el gobierno pidiendo su derrocamiento y convocando a la lucha armada para restaurar un régimen liberal apegado a las leyes de reforma y a la Constitución de 1857.

Además proclaman desde el exilio en los Estados Unidos a través del periódico Regeneración:

"Nuestro programa es el mismo que hemos sustentado siempre. Atacaremos al general Díaz porque es el primer responsable de las desgracias de los mexicanos, y porque personifica la tiranía más sangrienta, más fatídica que ha pesado sobre las desventuras de la Patria".(13)

Al año siguiente, en 1905, el mismo partido publica las bases para la unificación del pueblo mexicano por la lucha de una patria libre y redimida bajo los principios de "Reforma, Libertad y Justicia".

(12) Enciclopedia de México. Tomo 10. Pág. 152.

(13) Bartra, Armando. Regeneración 1900-1918. Edit. Hadise. Pág. 209.

En 1906, propone un verdadero programa de reformas políticas, económicas y sociales, empapado del espíritu liberal de sus creadores y que ha pasado a la historia de México como el antecedente más inmediato de lo que sería la Carta Constitucional de 1917 y el cual entraña garantías tan importantes que se les deben reconocer a todos los mexicanos y entre otras establece el derecho a la vivienda.

Para su estudio, mencionaremos algunos fragmentos que destacan la filosofía del Partido aludido en su lucha por el cambio social, económico y político tan necesario en esa época y que con brillantes pensamientos expresan:

"El partido liberal lucha contra el despotismo reinante en nuestra Patria...

Los ciudadanos deben comprender que las simples declaraciones de principios por muy altos que éstos sean, no bastan para formar buenos gobiernos y evitar tiranías; lo principal es la acción del pueblo, el ejercicio del civismo, la intervención de todos en la cosa pública. Gracias a la dictadura de Porfirio Díaz, que pone el poder al servicio de todos los explotadores del pueblo, el trabajador mexicano ha sido reducido a la condición más miserable". (14)

El pensamiento sincero y verdadero que se manifiesta en el

(14) Miranda Basurto, Angel. La Evolución de México. Edit. Herrero. México, 1971. Pág. 450.

proemio del programa del partido liberal es esencia misma del articulado que lo conforma y que a manera de resumen exponemos sus puntos más importantes:

He aquí algunos de los puntos principales: reducir el período presidencial a cuatro años; su primir la reelección para el Presidente y los gobernadores de los estados; abolir la pena de muerte, excepto para los traidores a la patria; agravar la responsabilidad de los funcionarios públicos; multiplicar las escuelas primarias y declarar obligatoria la instrucción hasta la edad de 14 años; pagar buenos sueldos a los maes tros y hacer obligatoria la enseñanza de los ru dimentos de artes y oficios, y la instrucción cívica; prescribir que los extranjeros, por el solo hecho de adquirir bienes raíces, pierden su nacionalidad primitiva y se hacen ciudadanos mexicanos; establecer un máximo de ocho horas de trabajo y un salario mínimo; reglamentar el servicio doméstico y el trabajo a domicilio; prohibir el empleo de niños menores de 14 años; obligar a los dueños de minas, fábricas y talle res a mantener las mejores condiciones de higie ne y de seguridad en sus propiedades; OBLIGAR A LOS PATRONOS O PROPIETARIOS RURALES A DAR ALO- JAMIENTO ADECUADO A LOS TRABAJADORES; obligar a los patronos a la indemnización por accidentes

de trabajo; declarar nulas las deudas de los jornaleros del campo para con sus amos; prohibir que se pague a los obreros de cualquier otro modo que no sea con dinero efectivo; suprimir las tiendas de raya; exigir a las empresas a no emplear sino a una minoría de extranjeros; hacer obligatorio el descanso dominical; recobrar para el Estado las tierras que sus dueños dejen improductivas; dar tierras a quien las solicite, sin más condición que dedicarlas a la producción agrícola y no venderlas; crear un banco agrícola que haga préstamos a los agricultores pobres; gravar el agio, los artículos de lujo y los vicios, y aligerar de contribuciones los artículos de primera necesidad; hacer práctico el juicio de amparo, simplificando el procedimiento; establecer la igualdad civil para todos los hijos del mismo padre; establecer colonias penitenciarias de regeneración, en lugar de cárceles y penitenciarías; suprimir los jefes políticos; robustecer el poder municipal; proteger a los indios; estrechar lazos de unión con los países latinoamericanos; y confiscar, al triunfo de la revolución, los bienes de los funcionarios enriquecidos durante la dictadura. Se proponía, finalmente, reformar la Constitución en cuanto fuere necesario para poner en vigor ese programa".(15)

(15) Enciclopedia de México. Tomo 4. Pág. 332.

De todos ellos es de vital importancia para el tratado de nuestra tesis el artículo 26 del Programa del Partido Liberal, que viene a ser el primer antecedente sobre el problema habitacional en México y que enseguida transcribimos:

Artículo 26: "Obligar a los patronos o propietarios rurales a dar alojamiento higiénico a los trabajadores, cuando la naturaleza del trabajo de éstos exija que reciban albergue de dichos patronos o propietarios".(16)

Conforme a esto Don Ricardo Flores Magón declara:

"El trabajador no es ni debe ser en las sociedades una bestia macilenta, condenada a trabajar con sus manos cuanto existe para beneficio de todos; es el productor de todas las riquezas y debe tener los medios para disfrutar de todo aquello que los demás disfrutan...".(17)

Así, como se puede observar el derecho a la vivienda nace como una garantía social que se debe respetar y cumplir, principio que encuentra sus raíces en las necesidades populares y proclamado por caudillos que vivían en carne propia el sentir del pueblo mexicano.

Del análisis del artículo 26 podemos separar dos partes sumamente importantes que marcan el ámbito de aplicación y el de-

(16) Sociedad Mexicana I. Vol. 2. Edit. Periódicos la Prensa, SCL. México, 1979. Pág. 69.

(17) Miranda Basurto, Angel. Op. Cit. Pág. 449.

recho de aquellos que pueden gozarlo.

La primera de ellas condiciona la obligación de dar alojamiento única y exclusivamente a los patronos y propietarios rurales, entendiéndose con esto que el ciudadano urbano no tiene derecho a exigir una habitación, asimismo, es característica necesaria del alojamiento que sea higiénico, es decir, que tenga las condiciones necesarias de salubridad para que la familia que lo habite no tenga un menoscabo que afecte a su persona o a su vivienda y, por último, en esta primera parte, las personas a las que se les otorguen viviendas deberán ser trabajadores necesariamente y que estén al servicio de los sujetos antes mencionados.

En la consiguiente parte se limita el derecho a exigir una habitación, y sólo cuando la naturaleza del trabajo que se desempeñe así lo requiera se podrá hacer valer esta garantía.

Estas condiciones limitan ampliamente el derecho a la vivienda, estableciendo condiciones tales como el de otorgarse sólo a trabajadores que se encuentren al mando de patronos y propietarios rurales, haciendo a un lado a las personas que viven en lugares urbanos, asimismo, crea supuestos en cuanto al tipo de trabajo que se esté desempeñando y según su naturaleza se podrá exigir o no una habitación que debe ser higiénica; el problema en esto radica en que no se clasifican aquellos trabajos cuya naturaleza sean objeto de pedir el cumplimiento de este derecho.

El derecho a la vivienda se reconoce ya, es quizás el paso

más importante dentro del ámbito jurídico en materia habitacional. Si bien, no encuadra todas las características y todos los sujetos a quienes a mi consideración se les debe otorgar, claro es que las circunstancias sociales de aquella época, propiciaron la creación de este derecho de acuerdo a las necesidades esenciales que se manifestaban en esa etapa de la historia de México.

El programa del Partido Liberal Mexicano es el inicio y raíz de la búsqueda de soluciones para erradicar el problema habitacional y que en la actualidad es un monstruo creciente e indetenible por no existir los instrumentos jurídicos básicos que lo puedan controlar y regular.

El pensamiento liberal de los Magón, marca el camino hacia una sociedad mejor en donde reine la justicia y el bienestar social, su proyección ideológica ha permitido que México se conduzca hacia una democracia clara y pura y qué mejor camino que el del reconocimiento y cumplimiento total de todas las garantías que plasma nuestra Constitución y el derecho a la vivienda es una de ellas.

III. LA CONSTITUCION FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN 1917

Nuestra Ley Fundamental vigente creada por el constituyente el día 5 de febrero de 1917, marca en toda la extensión de la palabra la culminación del período revolucionario iniciado en 1910, ya que instituyó en sus principios los instrumentos normativos necesarios y las instituciones jurídicas básicas que enarbolaba la Revolución.

Cabe mencionar diversas opiniones que destacan el mérito de los constituyentes de 1917, entre otras, don Alberto Trueba Urbina nos dice:

"El galardón que legítimamente ostenta la Constitución de Querétaro estriba en haber sido la primera Constitución socio-jurídica del siglo XX "o del mundo" ".(18)

Por otra parte, también refiriéndose a nuestra Ley Fundamental el licenciado Gustavo Díaz Ordaz, expresó en breves palabras el sentido real de nuestro documento constitucional:

"La Constitución no es cuerpo jurídico seco y formal. Es un texto vivo que, nutriéndose de la savia popular, alienta los más sanos ideales y la preservación de todos los mexicanos en su persecución. Es una norma que

(18) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 308. 198.

en su previsión contiene los afanes e ideales históricos de la Nación, constituyendo el punto de partida para regir las nuevas realidades y crear aquellas que demanda el progreso. Por eso, la Constitución debe ser y es patrimonio de todos los mexicanos. Dentro de sus directrices pueden convivir ideologías distintas y credos antitéticos.

La vigencia de la Constitución garantiza la esfera de libertad de la persona, el equilibrio entre los grupos sociales y el derecho de todos a luchar, dentro de la Ley, por la Justicia. Inspirándose en ella, tomándola como norma de Gobierno y guía de acción, estamos en condiciones de continuar el avance, de seguir conciliando la nacionalidad, de extender el bienestar y de asegurar las libertades del Pueblo Mexicano".(19)

Y por último no hay que olvidar las palabras que el insigne maestro Don Ignacio Burgoa graba acerca de ella:

"Nuestra Ley Fundamental vigente es el instrumento jurídico-dinámico para la consecución de la reforma social que preconiza la Revolución, pues, desde que se expidió y a través de las modificaciones que en el decurso del tiempo se

(19) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 309. 1982.

le han introducido, ha respondido generalmente a las transformaciones sociales, económicas y culturales que ha operado la evolución misma del pueblo mexicano".(20)

Ideas que enaltecen a nuestro documento jurídico fundamental a cuyos principios y postulados se les puede denominar como ejemplares, ya que sin lugar a duda son esencia clara, profunda y precisa de los sentimientos de una nación reiterando el respeto a la persona humana con las garantías individuales y simultáneamente creando las garantías sociales que pregonizan los ideales de la Revolución.

Ambos derechos, individuales como sociales, de manera paralela se conjugan en perfecta armonía en cuanto que son figuras jurídicas con sendos objetivos constitucionales, las primeras enmarcan garantías a que tienen derecho todos los gobernados, las segundas protegen sin lugar a duda a la clase trabajadora.

La Constitución de Querétaro proclamó las necesidades del pueblo mexicano; en lo social se propuso elevar las condiciones ínfimas de vida de obreros y campesinos; antifeudal, por su propósito de transformar el antiguo régimen económico latifundista y servil, para crear en su lugar una organización económica inspirada en la justicia social; democrática en cuanto que reitera el principio maderista "Sufragio Efectivo; no Reelección"; na-

(20) Burgoz, Ignacio. Op. Cit. Pág. 307. 1982.

cionalista por su programa de reivindicación de la propiedad del suelo y del subsuelo como patrimonio exclusivo de la nación; popular y a decir verdad el más importante punto y logro de la Revolución del pueblo mexicano, porque compaginó simultáneamente un paralelismo que sólo era ideal, pero que se tornó realidad: las garantías individuales con las garantías sociales, y jurídica porque sus postulados se consagran en la Constitución de 1917.

En forma breve se ha desarrollado una idea general del espíritu que emana de nuestra Carta Magna y por lo mismo de la estructura jurídica por la que está conformada, pero mi interés radica esencialmente en aquellos principios constitucionales que postulan el derecho a la vivienda como una garantía social, cuyo fin inmediato fue el mejorar las condiciones de vida para el trabajador y sus familiares. Es por ello que el Artículo 123 establece en sus fracciones XII y XXX del apartado A y en su fracción XI inciso f del apartado B, el derecho a la vivienda como una garantía social y como condición necesaria para elevar el nivel de vida del trabajador en lo que respecta al otorgamiento de una habitación, creando los instrumentos jurídicos para lograr su aplicación.

A) ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL, APARTADO A, FRACCION XII

En el título sexto de Nuestra Constitución denominado "Del Trabajo y de la Previsión Social" se consagran las garantías sociales de la clase trabajadora, constituyéndose en un compromiso que adquiere el Estado de expedir los mecanismos jurídicos

necesarios mediante los cuales se protejan los derechos de los trabajadores asalariados dedicados a actividades productoras de bienes o servicios.

El constituyente de 1917 con amplio sentido social señala textualmente en el artículo 123 fracción XII lo siguiente:

"En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas".(21)

Del análisis de la fracción XII del Artículo 123 Constitucional que creó el constituyente en 1917 se puede desprender la obligación que tienen todos los patrones de proporcionar a todos los trabajadores viviendas cómodas e higiénicas en renta, sea cual sea la naturaleza del trabajo que se esté desempeñando y con las características aludidas hace unos instantes. Más el

(21) González Díaz Lombardo, Francisco. El Derecho Social y la Seguridad Social Integral. UNAM. México, 1978. Pág. 341.

constituyente no resuelve el problema habitacional adecuadamente, ya que para otorgar este derecho a los trabajadores de una empresa que se encuentre ubicada en una población deberán de ser en número mayor que cien, propiciando con ello una laguna jurídica que sirvió de ardid o pretexto para que el patrón tuviera el cuidado de no contratar a más trabajadores de los necesarios y por supuesto que no excedieran de cien y por lo mismo no tener la obligación de otorgarles viviendas.

Fue hasta el 14 de febrero de 1972, que por iniciativa del presidente licenciado Luis Echeverría Álvarez, tuvo a su alto cargo decretar la reforma de la fracción XII del Artículo 123 Constitucional Apartado A que señala:

"Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones".(22)

(22) Constitución Política. Edit. Porrúa. México, 1983. Pág. 107.

Se desentraña del análisis de la fracción XII ya reformada una clara diferencia con respecto a lo que el Constituyente estableció en 1917, por un lado, el texto original obligaba a los patrones a proporcionar mediante una renta simbólica pagada por los trabajadores una vivienda, actualmente con la reforma de 1972 se obliga a los patrones a efectuar aportaciones a un Fondo Nacional de la Vivienda, para que el trabajador tenga la posibilidad de obtenerla en propiedad. Por otra parte, elimina la reforma de 1972 la obligatoriedad de los patrones de una empresa con un número mayor de cien trabajadores a proporcionar la vivienda, y consagra el derecho de manera amplia y general para todos y cada uno de los trabajadores aún cuando no sean cien.

El ilustre jurista don Alberto Trueba Urbina que en constantes ocasiones manifestó la necesidad de realizar cambios al texto de la fracción XII del Artículo 123 Constitucional Apartado A, ya que no se generalizaba el pensamiento del Constituyente de 1917 para que todos los trabajadores gozaran del beneficio de tener habitaciones nos dice:

"Es satisfactorio para la clase obrera constatar que ahora la acción ejecutiva no sólo se apoya en la fuerza política, sino en principios de la nueva ciencia social; siendo digna de mención la solución del Ejecutivo Federal respecto a la conversión de las aportaciones patronales en un ahorro social de carácter reivindicatorio del proletariado, fundado en la ideología del artículo 123.

Así pues, transcribimos a continuación uno de nuestros comentarios y sugerencias a la Ley reformada, en el capítulo de habitaciones para trabajadores, en el que apuntamos desde el año de 1970 que:

Aun cuando se reproduce esencialmente la fracción XII del artículo 123 constitucional, no se resuelve adecuadamente el problema habitacional de los trabajadores, ya que debió generalizarse el pensamiento del Constituyente de 1917, a fin de que todos gocen del beneficio de tener habitaciones, sin hacer distinciones injustas y tomando en cuenta el desarrollo industrial que se ha operado en nuestro país; por lo que es conveniente darle una solución adecuada y práctica al problema".(23)

Por lo mismo, hay que reconocer que la reforma fue producto de las circunstancias sociales que así lo exigían, el triunfo fue satisfactorio, ya que al proporcionar una casa habitación cómoda e higiénica, a un costo bajo, pudiera ser en un futuro no muy lejano -como nos diría el maestro Francisco González Díaz Lombardo-, base del patrimonio familiar.

B) ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL, FRACCION XXX, APARTADO A

Es el complemento de la fracción XII del Artículo 123 Cons

(23) Trueba Urbina, Alberto. Ley Federal del Trabajo. Edit. Porrúa. México, 1981. Pág. 88.

titucional y textualmente nos dice:

"Asimismo, serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados".(24)

Su enfoque es totalmente distinto, ya que instituye a las sociedades cooperativas con fines de utilidad social, como el medio para la construcción de casas baratas e higiénicas y cuyo fin es de que se constituya en un verdadero patrimonio familiar mediante la adquisición en propiedad de la misma.

C) ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL, FRACCION XI, INCISO F,
APARTADO B

Por decreto del día 21 de octubre de 1960 se crea el apartado B del Artículo 123 Constitucional, encaminado a satisfacer las necesidades de los trabajadores al servicio del Estado, y con fecha 10 de noviembre de 1972, el Diario Oficial, publica la reforma correspondiente a la fracción XI en su inciso f diciendo así:

"Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones

(24) Constitución Política. Pág. 117.

que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos".(25)

Su alcance al parecer es mayor en comparación con las dos fracciones antes tratadas del propio artículo 123 Constitucional, en cuanto que crea la posibilidad de obtener habitaciones mediante renta o compra y a su vez instituye un Fondo Nacional de la Vivienda que permita establecer un sistema de financiamiento para adquirir, construir, mejorar o reparar habitaciones.

El derecho a la vivienda encuentra sus raíces en el periodo prerevolucionario y enciende su antorcha jurídica cuando el constituyente lo plasma en nuestra Ley Fundamental. Fue el primer paso dentro de nuestra estructura jurídico-política, para intentar resolver el problema habitacional en México, que en la actualidad parece que nos ahoga.

(25) Constitución Política. Pág. 115.

IV. BREVE REFERENCIA ACERCA DE LAS LEYES Y LOS ORGANISMOS GUBERNAMENTALES QUE REGLAMENTAN EL DERECHO A LA VIVIENDA DE 1917 A LA FECHA

La legislación que en materia habitacional se ha creado ha sido producto de los postulados de la Revolución, se le puede calificar como amplia e importante.

El espíritu del Constituyente permitió que se conformaran multitud de leyes, decretos, reglamentos y acuerdos que manifestaban su interés primordial en solucionar el problema de la vivienda.

De toda la legislación correspondiente a esta materia y siguiendo el criterio del ilustre maestro Hugo Rangel Couto, lo más destacado es:

"1. La Frac. XII del Art. 123 de la Constitución Política de 1917, que decía: "En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas...".

2. La creación del Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, S. A. en 1936 y luego su Ley Orgánica publicada en el D. O. del 4 de

enero de 1947 y modificada el 4 de marzo de 1949, las que le permitieron la ejecución de importantes obras de vivienda popular.

3. La Ley del Departamento del D. F. publicada en el D. O. del 21 de julio de 1943 que declara de utilidad pública el fomento y mejoramiento de las habitaciones y obliga al propio Departamento a realizar los servicios municipales en forma gratuita.

4. La ley que creó el Banco de Fomento de la Habitación, S. A., publicada en el D. O. del 10. de marzo de 1946.

5. Ley que creó el Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en el D. O. del 31 de diciembre de 1954.

6. Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares, publicada en el D. O. del 31 de diciembre de 1954.

7. Ley de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicada en el D. O. del 29 de agosto de 1957 y que regula la inversión de las Instituciones de Capitalización, de Seguros y de Fianzas en habitaciones populares.

8. Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicada en el D.O. el 30 de diciembre de 1959 y algunas modificaciones, publicadas en el

D. O. del 13 de enero de 1960".(26)

Asimismo, desde el momento en que se instituyó la obligación de los patronos y propietarios de dar habitación a sus trabajadores, diversos organismos gubernamentales han ejecutado programas de vivienda de interés social de los cuales citaremos a los más importantes.

A) EL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO Y DE OBRAS PUBLICAS

Creado en 1933 absorbe al Banco de Fomento a la Habitación en 1947 y mediante una nueva Ley Orgánica emprende su labor de construcción de casas. Para 1966 su nombre cambia por el de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, otorgando créditos a entidades gubernamentales y empresas privadas teniendo como objetivo la construcción de habitaciones destinadas a sus empleados o trabajadores; además, invierte fondos propios en la edificación de conjuntos habitacionales que pone a disposición del público en general y aplica recursos ajenos mediante fideicomisos, buscando los mismos objetivos planteados.

B) EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Se fundó en 1954; de acuerdo a su Ley Orgánica sus funciones eran: coordinar los trabajos de los organismos oficiales en ese aspecto, capacitar personal especializado en planeación urbana y rural; regenerar zonas urbanas degeneradas; estimular la construcción de viviendas económicas; comprar, vender y permu-

(26) Rangel Couto, Hugo. Derecho Económico. Edit. Porrúa. México, 1980. Págs. 221 y 222.

tar inmuebles por cuenta propia y de terceros; y emitir bonos para la vivienda.

En el gobierno del Licenciado Luis Echeverría Alvarez el Instituto nacional de la Vivienda fue transformado con ampliación de funciones y nuevas siglas: Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y Vivienda Popular (INDECO).

Ya en la actualidad este organismo ha dejado de tener funciones.

C) INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)

Fue creado el 9 de enero de 1943 y entre sus objetivos primarios se encuentra el de mejorar la vivienda de los trabajadores, objetivo que se inició diez años después de su planeación.

D) PETROLEOS MEXICANOS (PEMEX)

A partir de 1942, incluye en el contrato colectivo de trabajo, programas de construcción de viviendas sólo para los empleados de planta, y en el caso de que no les pudieran proporcionar casas, pagarán a los trabajadores una compensación a su salario por concepto de habitación.

E) EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (DDF)

De acuerdo a su Ley Orgánica, debe promover y crear soluciones para el problema de la vivienda en la Ciudad de México. Esta actividad la debe desarrollar la Dirección de la Habitación Popular.

F) EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE)

Creado en 1960 durante el gobierno del presidente Adolfo López Mateos, sobre la base de la Dirección General de Pensiones y Retiro, fundada en 1925.

Entre las facultades de esta institución se encuentra la de otorgar crédito a sus miembros para adquirir casas y terrenos.

El 20 de noviembre de 1972 es reformada la Ley del ISSSTE y crea el Fondo de la Vivienda de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), cuyo objetivo primordial es el de construir viviendas en beneficio de sus derechohabientes.

G) EL FONDO DE OPERACION DE DESCUENTOS BANCARIOS A LA VIVIENDA (FOVI)

Nace en 1963 mediante dos fideicomisos establecidos en el Banco de México, con el objeto de canalizar recursos de la banca privada hacia el financiamiento y construcción de casas.

H) EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

Nace en mayo de 1971 y establece los siguientes planteamientos como fines a seguir:

- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir, construir, reparar o mejorar su casa, o para pagar pasivos contraídos por ese concepto.
- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores.

Brevemente se han indicado los antecedentes legislativos e institucionales que de una manera u otra manifiestan su interés por promover y practicar el derecho a la vivienda, claro está, que no sólo de leyes, acuerdos, programas y decretos se logrará aplicar, sin embargo, el paso ya se ha dado y como tal debe ser el principio de la erradicación del problema habitacional.

El derecho a la vivienda debe dar lugar a gozar de una casa habitación digna y decorosa, que en toda su extensión permita al pueblo mexicano lograr la estabilidad familiar.

Es preciso anotar, que no se realizó un análisis exhaustivo de los temas antes vistos, ya que únicamente se buscó encontrar los antecedentes legislativos a nivel constitucional y secundario, así como los organismos gubernamentales que de una u otra forma participan en el cumplimiento del derecho a la vivienda.

Cabe decir, que del análisis realizado se va a encaminar el estudio de nuestra tesis al aspecto central del derecho a la vivienda.

V. CONCLUSION

El Constitucionalismo en México en el siglo pasado estableció los fines del Estado los cuales fueron sin lugar a duda más bien políticos que sociales.

Con la Constitución de 1824 se crea el Estado Mexicano dándole la forma federal y reconociendo la declaración de independencia como símbolo de la soberanía popular, esta constitución fracasó en cuanto que fue víctima del golpe parlamentario de 1835, que dio lugar al centralismo en 1836 y 1843.

En 1857 se suprimen los sistemas clasistas que otorgaban privilegios y fueros al clero y a la casta militar, en cuanto que su cimiento ideológico que era el jusnaturalismo preconizaba la igualdad por el liberalismo y el individualismo.

De ambas constituciones don Ignacio Burgoa emite su opinión que a mi parecer es importante:

"La felicidad de la nación, la conservación de su unidad, el aseguramiento del orden y la paz, el bienestar y la seguridad de los ciudadanos, el goce de sus legítimos y naturales derechos, etc., siempre fueron los nebulosos e imprecisos objetivos de nuestro constitucionalismo fluctuante entre la forma federal y central del Estado. Se tenía la idea muy arraigada en la conciencia política de federalistas y centralistas, de que tales objetivos sólo podían alcan-

zarse mediante la implantación de algunas de dichas formas estatales. Sería prolijo transcribir los múltiples documentos públicos que demuestran este aserto. Pero, según dijimos con antelación, el logro de los citados objetivos no solamente se hacía derivar de la forma de Estado sino también de la forma de gobierno, a tal punto que se propugnó para ese efecto el establecimiento de un régimen imperial o monárquico que, al través de su organización jurídico-política, consiguiese la ventura de la nación mexicana".(27)

Del comentario anterior se escapa la Constitución de Apatzingán, que es primera entre iguales, pero que es diferente en cuanto sus objetivos a lograr, ya que busca el beneficio social, sin embargo, nunca entra en vigencia en cuanto que no reúne los requisitos legales para su promulgación.

Cabe agregar que sus principios ideológicos aún subsisten en la Constitución actual, ya que determina el equilibrio social mediante el lema de que se modere la opulencia y la indigencia.

Ahora bien, con la Constitución de 1917 se plasman los postulados socio-políticos de la Revolución, institucionalizándolos, mediante la renovación permanente que determina el propio

(27) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 301. 1982.

documento jurídico fundamental.

Y es aquí, con base al espíritu justiciero del Siervo de la Nación, de los immaculados de la Reforma, de la lucha perenne de los hermanos Magón y de los Constituyentes de Querétaro en donde se reconoce la necesidad de otorgar a los mexicanos los derechos que como seres humanos deben gozar estableciendo en nuestra máxima carta legal las garantías del gobernado y las garantías sociales y entre otras de vital importancia el derecho a la vivienda, para ello se han creado los instrumentos jurídicos necesarios y los organismos apropiados para su cabal cumplimiento.

En la actualidad se ha insertado un párrafo más al Artículo 4o. Constitucional, reconociendo como garantía individual el derecho antes aludido y que durante largo tiempo sustentó únicamente el rango de garantía social, ahora en forma paralela uno y otro son complemento sustancial para que toda familia mexicana obtenga una vivienda para habitar y lograr la integración, armonía y estabilidad familiar y aunado a ello el equilibrio social y la grandeza de la nación.

CAPITULO SEGUNDO

EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTIA INDIVIDUAL

I. EL DERECHO A LA VIVIENDA (INTRODUCCION)

Hemos notado, que en el panorama nacional se aprecian contrastes insultantes que ofenden a los corazones generosos ante el padecer masivo de grandes conglomerados humanos; sólo una pequeña lucesito de esperanza se anida en lo íntimo del desposeído por una sociedad cruel e insensible cuyo goce parece no tener fin y su irresponsabilidad creciendo temerariamente. Así, las palabras revolucionaria y justiciera no alientan como en el pasado a las clases débiles ya que se han desgastado por no concordar con los hechos vividos cotidianamente.

Empero, a decir verdad, ya no solamente la mayoría silenciosa y marginada está sufriendo los embates de una sociedad deshumanizada; en cuanto que las llamadas clases popular, media y acomodada, están sintiendo que la lumbre les está llegando a los aparejos y al tornarse su situación familiar tan degradante, México en su estabilidad nacional puede salir perdiendo.

Es por eso que el Estado debe de ser celoso guardián en lo que se refiere a la trilogía fundamental de la vida humana: casa, vestido y sustento, tornándose, por lo tanto, en un gobierno que lucha por el bienestar de las mayorías al otorgar las garantías necesarias para la realización de estos tres renglones prioritarios, que son fuente esencial de la consolidación familiar y de la seguridad nacional.

Dentro de estos tres renglones, muestra un interés especial para mí el del Derecho a la Vivienda, tema de nuestra te-

sis, que a mi parecer es vital al igual que los otros dos anteriores, ya que es un problema latente en nuestra sociedad, que con angustia y desesperación, espera que la Revolución le haga justicia; porque de ella emanan los principios ideológicos, que en forma de postulados jurídicos engendran a la justicia social.

De la misma manera, Don Francisco González Díaz Lombardo, nos describe el sentir de los pueblos ansiosos de lograr su estabilidad familiar.

"No en balde desde la más remota antigüedad se han llevado a cabo grandes revoluciones y movimientos sociales que encuentran la más fundada justificación cuando unos lucen infantes su riqueza y sus palacios. Es algo verdaderamente ofensivo, sobre todo para aquellos que, por una mala organización social, por una injusta distribución de la riqueza, no tienen ni siquiera -como decimos entre nosotros- un lugar "donde caerse muertos", un lugar donde pudieran disfrutar decorosamente, en unión de los suyos, de su propia vida".(28)

Por fortuna para el pueblo mexicano, el constituyente en 1917, determinó jurídicamente las bases del derecho a la vivienda como una garantía social que a todos los trabajadores se

(28) González Díaz Lombardo, Francisco. Op. Cit. Pág. 332.

les debería otorgar, asimismo, el Congreso Legislativo en la actualidad ha elevado constitucionalmente el derecho a la vivienda con el rango de garantía individual.

Ambos principios, plasman con objetividad el sentir del pueblo mexicano, en cuanto que a juicio de las mayorías, ya no es posible seguir demorando la vital cuestión de la vivienda, no sólo por ser algo que atañe a todos los mexicanos, sino por ser el pivote de la dignidad y el amparo de la institución familiar, cuyos indubitables valores sostienen los pilares en la grandeza de una nación.

Fortalecer entonces el hábitat familiar es una necesidad esencial, evitando que nadie atente contra el derecho que asiste a una familia mexicana, de establecer un hogar sólido y seguro que en un futuro será piedra angular de la estabilidad nacional y fundamento necesario de la grandeza de un país.

Hay que entenderlo, por un lado la familia humana bien integrada es la columna básica de cualquier sociedad, por el otro la vivienda es el recinto sagrado de la estabilidad familiar, por lo tanto, una nación debe su engrandecimiento al equilibrio de la sociedad que la conforma y éste se logra mediante la estabilidad de la institución familiar.

Bien lo dice, el reconocido periodista Don Salvador Abdo Haddad, del cual tengo el orgullo y el honor de ser su hijo y cuya pluma limpia y veraz ha plasmado magistralmente el siguiente postulado:

"Si el principio de la Reforma Agraria está basado en el axioma de que la tierra es para quien la trabaja, desde luego, el principio urbano ya indubitable y que debe ser legalizado rápidamente con las modalidades constitucionales correspondientes, es que la vivienda debe ser de quien la habita".(29)

El espíritu de este principio es encarnado por el axioma constitucional que se ha establecido en el artículo cuarto párrafo cuatro y que nos dice en su primera parte: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa".(30)

El derecho a la vivienda no debe de ser un principio literal de la constitución, sino por el contrario, el instrumento necesario para su total realización, entrañando el deseo ferviente del pueblo mexicano, de tener un hogar en el que pueda gozar la felicidad de vivir su propia vida sin preocupaciones, sin agentes externos que lo hostiguen a cada momento para que se vaya, sin el constante miedo de ver mermado su patrimonio económico por el aumento exorbitante de la renta a pagar, sin la angustia de que un día u otro vea a su familia sufrir el más cruel y descarado despojo que las autoridades judiciales pueden mandar a petición del propietario para dejar la vivienda y sin el temor permanente que destruye a su salud de no tener los medios suficientes para construir, mejorar, reparar o alquilar una vivienda, que sea la base de su estabilidad familiar.

(29) Diario Rotativo 12-diciembre-1980.

(30) Constitución Política. Pág. 10.

Esta garantía constitucional debe impedir con su aplicación, que crezcan el número de barracas y tugurios que se multiplican constantemente en las zonas urbanas, rurales y la denominada periferia; en las cuales la mayoría de los habitantes son inquilinos que deben de cubrir elevados alquileres por viviendas infrahumanas, carentes de todo servicio, en las que también se hacinan en uno o dos cuartos.

Los legisladores han plasmado en la constitución el derecho a la vivienda, más no han establecido los mecanismos necesarios como se observa en el propio artículo cuarto que nos dice en su segunda parte que: "La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".(31)

Es decir, hay que crear soluciones y a mi consideración éstas en la actualidad ya son inaplazables.

Dicen que todos aquellos que juegan con fuego ¡se quemán!, pero hay muchos que no lo creen hasta que el ardor de la carne viva se los recuerda, soy partidario y defensor de las soluciones institucionales, de ahí que me indigne cuando veo problemas lacerantes contra la dignidad humana que se dejan crecer inexplicablemente y pervierten el espíritu cívico de la ciudadanía, no quisiera ser reiterativo en mis apreciaciones, pero hasta un niño de primaria capta y agradece más hechos buenos que buenas palabras y cuando estas dos cosas van acompañadas e indisolubles se está fortaleciendo a la familia que siente estar prote-

(31) Constitución Política. Pág. 10.

gida por el Estado y leyes sabias, con ello se acrecienta su espíritu de colaboración y aumenta su deseo de fraternizar con su comunidad.

Los jesuitas que están considerados como soldados de Cristo afirman en una sentencia que "el hombre debe hacer el bien por el bien mismo" sin pretender reciprocidad a su forma de ser, con ello reafirma la posición evangélica que asegura desde el punto de vista espiritual mayor satisfacción al que da que al que recibe, así de sencilla la cosa, pero esto de la sociedad deshumanizada que estamos viviendo no lo entienden los poderosos, que enclaustrados en su egoísmo no escuchan el canto de guerra de los agraviados.

Por ello consideramos que todo cuanto hay es perfectible, y creemos que ha llegado el momento de hacer cambios fundamentales que propicien la aplicación práctica del derecho a la vivienda, ya que no es posible jugar con las necesidades del pueblo ni tolerar por tiempo indefinido ese panorama de carencia, incertidumbre e injusticia que afecta a la mayoría de las familias mexicanas y beneficia cada día más a una pequeña minoría que, sentada en su Olimpo, ve pasar con indiferencia todas las angustias de los mexicanos.

A los interesados en conservar y acrecentar su poder y egoísmo, les decimos que está cercano un renacimiento del espíritu de lucha que animó a los compatriotas que encendieron la antorcha de las tres revoluciones mexicanas. Esta nueva revolución estará acorde con el mensaje espiritual de los grandes hom

bres que han sido lucero del devenir histórico de la humanidad.

Por tanto, los cambios sociales que exige nuestro tiempo, si bien es cierto, deben manifestarse en la mente del hombre en primer lugar, estimulándose con leyes sabias y oportunas que, como dijera el gran Morelos "moderen la opulencia y la indigencia" y el derecho a la vivienda es uno de ellos, de los pocos que subsisten en México desde tiempo inmemorial, factible de ser solucionado satisfactoriamente, porque tenemos todos los elementos necesarios para llevar a feliz término un plan nacional de vivienda congruente con la realidad en que vivimos, sólo hay que motivar con inteligencia los anhelos dispersos y la grave desconfianza que fuerzas oscuras atizan entre nuestros conacionales para evitar su cooperación y entrega a una causa noble.

Sólo resta decir, que México necesita mejores mexicanos, conscientes de su responsabilidad social, y si los legisladores, autoridades gubernamentales y poderosos no lo entienden así, es porque todavía no se han quemado con la lumbre que tatema a los desposeídos, pero las leyes históricas son ineludibles y la justicia inmanente tarda, pero llega siempre a tiempo.

El derecho a la vivienda es, pues, el cimiento necesario de la estabilidad familiar, el fundamento esencial del equilibrio social y el postulado que, al realizarse, da lugar a la grandeza de un país. Esto es tan obvio, que el continuar marginando las necesidades prioritarias de la familia mexicana podría desembocar en un gran estallido social.

II. UBICACION DEL DERECHO A LA VIVIENDA DENTRO DE LAS GARANTIAS CONSTITUCIONALES

Es evidente que al aludir a las garantías constitucionales, éstas se consagran dentro de la Carta Magna que rige a un país, es decir, se encuentran inmersas en la Ley Fundamental o Constitución de una nación.

Por ende, estas garantías están investidas dentro del ordenamiento normativo que las postula, de los principios esenciales que caracterizan a la Ley Suprema respecto de la legislación secundaria.

Es por ello, que toda garantía constitucional goza del principio de supremacía, principio que en nuestra Constitución se consigna en el artículo 133 y el cual implica que la norma constitucional tiene primacía sobre cualquier ley secundaria o reglamento, ya que emana de nuestra Carta Magna y con ello demuestra su superioridad legal.

El artículo 133 constitucional es el fundamento como anteriormente se dijo de la supremacía legal y creo correcto transcribir lo que en su texto indica:

"Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de

cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados".(32)

También es cierto que toda garantía constitucional goza del principio de rigidez, en cuanto que no puede ser reformada o modificada por el Poder Legislativo ordinario, sino de acuerdo a lo que marca el artículo 135 de nuestra Ley Fundamental que en su texto dice:

"La presente Constitución puede ser adicionada o reformada. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma, se requiere que el Congreso de la Unión, por el voto de las dos terceras partes de los individuos presentes, acuerde las reformas o adiciones, y que éstas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los Estados. El Congreso de la Unión o la Comisión Permanente en su caso harán el cómputo de los votos de las legislaturas y la declaración de haber sido aprobadas las adiciones o reformas".(33)

Ambos principios rigen a todas las garantías constitucionales invistiéndolas con el grado máximo de superioridad en la pirámide normativa que regula los destinos de nuestro país y

(32) Constitución Política. Pág. 121.

(33) Ibid. Pág. 122.

por lo mismo los preceptos que encuadran dentro de nuestra Constitución el derecho a la vivienda gozan dentro de su ámbito de competencia la preferencia jurídica de su aplicación, teniendo por lo tanto preva^lencia sobre cualquier Ley o norma secundaria, así como la estricta aplicabilidad del artículo 135 en caso de ser modificados o reformados.

Lo anterior presupone una gran importancia ya que es fundamento básico para la legislación que en materia de vivienda haya hecho o se esté por realizar, determinando en toda su amplitud que las normas o leyes secundarias con referencia al problema habitacional deben de estar impregnadas del espíritu que emana de las garantías que nuestra constitución señala para hacer práctico y efectivo el derecho a la vivienda.

Procederé pues, a ubicar y localizar dentro de la Ley Fundamental los artículos que de una u otra forma garantizan el derecho a la vivienda ya sea como garantía individual o en su caso como garantía social y para ello normaré mi criterio a seguir en cuanto al orden de los artículos que postulan este derecho dentro de la Constitución Mexicana.

En primera instancia lo localizamos en el capítulo denominado de las Garantías Individuales, que en su artículo cuarto párrafo cuatro textualmente nos dice:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de

alcanzar tal objetivo".(34)

De acuerdo a la secuencia que he marcado cabe hacer mención ahora del título sexto de nuestra Constitución denominado Del Trabajo y de la Previsión Social, conformado única y exclusivamente por el artículo 123 que es base esencial de las prerrogativas sociales que todo trabajador debe gozar; marcando en el apartado A fracción XII la obligatoriedad de proporcionar habitaciones higiénicas por parte de los patronos para sus trabajadores y que en forma precisa nos dice:

"Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones".(35)

En el mismo apartado, se amplía y subraya en su fracción XXX la posibilidad de obtener una vivienda disponiendo que:

(34) Constitución Política. Pág. 10.

(35) Ibid. Pág. 107.

"Asimismo, serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados".(36)

Por otra parte, trasladándonos al apartado B del artículo 123, se garantiza el derecho a la vivienda a todos los trabajadores al servicio del Estado, estipulando la fracción XI inciso f, al transcribir su texto lo siguiente:

"Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos".(37)

No es posible decir, ni mucho menos negar, que el derecho a la vivienda ha alcanzado el rango constitucional, por un lado como garantía individual, por el otro como garantía social y

(36) Constitución Política. Pág. 111.

(37) Ibid. Págs. 115 y 116.

con ello la posibilidad sine qua non de proporcionar a todas y cada una de las familias mexicanas una casa-habitación que reúna las características necesarias, que les permitan gozar y disfrutar sin barrera alguna las garantías constitucionales que les otorgan el derecho a la vivienda.

Si bien es cierto que los artículos que nombré con antelación ubican jurídicamente dentro del ámbito constitucional el derecho a la vivienda, también es cierto que en la actualidad el déficit surge como un problema candente y vital y como una necesidad inmediata a resolver por nuestras autoridades gubernamentales, que impávidas como dioses aztecas permite que éste crezca y se desarrolle a gigantescos pasos que día con día engendran mayor preocupación a las familias mexicanas.

Es un hecho que la legislatura no ha tomado las medidas necesarias para solucionarlo o para prevenirlo, por lo cual están atentando contra nuestra máxima constitucional que postula el derecho a la vivienda. Ni siquiera se han percatado de la imperiosa necesidad de crear los instrumentos jurídicos esenciales para la total aplicación de los principios que en materia habitacional consagra nuestra Constitución.

Al parecer el Congreso en México ha olvidado o quizá ha evadido la responsabilidad que como órgano legislativo tiene ya que es el único que puede crear mediante leyes los zurcos a seguir para erradicar en plenitud a tan grave e interminable problema.

Ya decía el sociólogo y economista estadounidense Henry

George:

"¿Cómo se puede decir a un hombre que tiene una patria cuando no tiene derecho a una pulgada de su suelo?".(38)

Principio que deben grabarse los legisladores, ya que, aun cuando Henry George se refería al problema de la explotación y enriquecimiento de los propietarios del suelo rural y urbano, su espíritu emana de manera determinante el derecho a obtener un lugar en donde radicar, libre de presiones u obstáculos, de angustias degradantes y preocupaciones constantes, el Estado debe hacer respetar y cumplir las prerrogativas primarias que toda familia mexicana debe tener y entre muchas otras es básica la vivienda ya sea en propiedad, alquiler, condoninio, subarriendo, o cualquier otra forma que permita su total realización.

Creo y afirmo como con anterioridad lo dije, que la base de una nación es su sociedad, y que el núcleo esencial de la sociedad es la familia y si ésta no tiene la estabilidad social necesaria por carecer de una vivienda digna y decorosa, ni la seguridad a quienes la poseen en alquiler de que ya existen medios jurídicos idóneos que los protegen, propicia el tambaleo de la sociedad y en sí el desequilibrio y derrumbamiento de la nación, silogismo muy sencillo de entender, base del progreso de un país y fundamento del derecho a la vivienda, y así entre

(38) Pumarega, Manuel. Frases Célebres de Hombres Célebres. Cía. General de Ediciones, S.A. México, 1972. Pág. 109.

ambos puntos la existencia de un paralelismo inalterable que simultáneamente tiene que surgir para que México siga macizo y de pie ante el mundo y fortalezca su democracia.

Ante esto, dejémonos de demagogias insultantes, el mexicano ha vivido largo tiempo de palabras, creo que es el momento de que los postulados filosófico-ideológicos de los caudillos y apóstoles que para bien de México nos inyectaron de su espíritu justiciero e igualitario sean realidad que emerjan para el reconocimiento absoluto del respeto que se le debe tener a la dignidad de la familia mexicana, que como tal debe ser protegida y apoyada por el Estado en el cumplimiento de todas sus necesidades que sean prioritarias para su integración y estabilidad.

III. EL DERECHO A LA VIVIENDA UNA GARANTIA INDIVIDUAL

Es necesario comprender primeramente qué es una garantía y qué implica que se encuentre establecida dentro de la Constitución.

Claro está, que en forma general se tratará este aspecto, en cuanto que sería necesario otra obra para el análisis de esta cuestión.

Remitiéndome a notables juristas, que han demostrado en el transcurso de los años con esfuerzo, dedicación y evidente trabajo, su investidura de maestros, mencionaré de algunos de ellos su concepto acerca de lo que es una garantía constitucional.

El ilustre maestro Don Alfonso Noriega Cantú concibe a las garantías como:

"Derechos naturales, inherentes a la persona humana, en virtud de su propia naturaleza y de la naturaleza de las cosas, que el Estado debe reconocer, respetar y proteger, mediante la creación de un orden jurídico y social, que permite el libre desenvolvimiento de las personas, de acuerdo con su propia y natural vocación, individual y social".(39)

(39) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 162. 1981.

El maestro Rafael de Pina Vara, en su diccionario de derecho define a las garantías constitucionales como:

"Instituciones y procedimientos mediante los cuales la Constitución Política de un Estado asegura a los ciudadanos el disfrute pacífico y el respeto a los derechos que en ella se en encuentran consagrados".(40)

Por otra parte, el eminente maestro Dr. Ignacio Burgoa, después de un análisis exhaustivo, determina los elementos necesarios para formar el concepto de garantía individual:

"1. Relación jurídica de supra a subordinación entre el gobernado (sujeto activo) y el Estado y sus autoridades (sujetos pasivos).

2. Derecho público subjetivo que emana de dicha relación en favor del gobernado (objeto).

3. Obligación correlativa a cargo del Estado y sus autoridades, consistente en respetar el consabido derecho y en observar o cumplir las condiciones de seguridad jurídica del mismo (objeto).

4. Previsión y regulación de la citada relación por la Ley Fundamental (fuente).

De estos elementos fácilmente se infiere el nexo lógico-jurídico que media entre las ga-

(40) Pina Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa. México, 1979. Pág. 272.

rantías individuales o del gobernado y los "derechos del hombre" como una de las especies que abarcan los derechos públicos subjetivos. Los derechos del hombre se traducen substancialmente en potestades inseparables e inherentes a su personalidad; son elementos propios y consubstanciales de su naturaleza como ser racional, independientemente de la posición jurídico-positiva en que pudiera estar colocado ante el Estado y sus autoridades; en cambio, las garantías individuales equivalen a la consagración jurídico-positiva de esos elementos, en el sentido de investirlos de obligatoriedad e imperatividad para atribuirles responsabilidad por parte de las autoridades estatales y del Estado mismo. Por ende, los derechos del hombre constituyen, en términos generales, el contenido parcial de las garantías individuales, considerando a éstas como meras relaciones jurídicas entre los sujetos de que hemos hablado: gobernados, por un lado y Estado y autoridades, por el otro".(41)

Tesis jurídica a la que nos adherimos, por la profundidad con que el Dr. Burgoa fundamenta sus argumentos para la elaboración de la misma y de la cual me siento sumamente satisfecho;

(41) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 185. 1981.

sin embargo, el único propósito que persigo al referirme a diversas acepciones del término garantía es el poder enmarcar su ámbito de validez y así delimitar su aplicación en cuanto a los sujetos que la componen y el objeto que se persigue.

A mi parecer, el maestro Burgoa, identifica perfectamente los sujetos que crean la relación de supra a subordinación como él la llama, necesaria para la existencia de las garantías del gobernado y encuadra el objeto específico de ésta, así como la fuente que les da nacimiento y validez, esta última es nuestra Constitución que como Ley Fundamental goza de los principios de supremacía y rigidez constitucional, y por lo mismo toda garantía que se encuentre en ella adquiere primacía ante cualquier ley de un rango inferior.

Las garantías individuales en forma muy general y de acuerdo al pensamiento de los autores citados, son prerrogativas fundamentales que todo gobernado debe tener frente al poder público, teniendo la obligación éste de respetarlas, propiciando el libre desenvolvimiento de aquellos en que recaen estos derechos, es decir, implican, un derecho que se traduce en la potestad jurídica que el gobernado hace valer obligatoriamente frente al Estado y sus autoridades, a los cuales les nace una obligación correlativa.

Las garantías del gobernado consagran los derechos del hombre, que son potestades inherentes a su personalidad, potestades dotadas de obligatoriedad e imperatividad, lo cual propicia que se respeten en cuanto que su estipulación se encuentra en

la Constitución que es el cimiento de nuestra legislación.

De la existencia de las garantías individuales, dependen los derechos subjetivos públicos, que se traducen en la potestad de reclamar al Estado y a sus autoridades, el respeto mediante el cumplimiento estricto de las prerrogativas esenciales del hombre.

Cabe destacar entonces, que nuestra Carta Magna previene y postula tanto a las garantías del gobernado, como a los derechos del hombre y por lo mismo demarcan su ámbito de aplicación y las instituyen con el grado de primacía jurídica frente a toda legislación existente sean leyes secundarias, decretos, normas o reglamentos.

Ahora bien, después de haberse realizado un somero análisis del concepto de garantía y de las implicaciones que ésta contrae por ser constitucional, es el momento ya de iniciar el estudio del artículo cuarto constitucional, párrafo cuatro, que pertenece al capítulo correspondiente a las garantías individuales de nuestra Constitución Federal, y por lo mismo entraña un derecho subjetivo público, susceptible de ser exigido, así como la supremacía legal que en un tema anterior ya ha sido tratada.

Es por ello, que se erige como un postulado básico Constitucional, que como garantía individual determina en su texto el derecho a la vivienda, como una potestad jurídica, que toda familia debe tener y gozar.

El artículo cuarto constitucional, en su párrafo cuatro, debe constituirse en la esencia de la tan ya ambicionada protección familiar, derecho que establece, la necesidad básica de dotar a las familias mexicanas de una habitación en las condiciones necesarias para que reúna los requisitos de digna y decorosa.

Porque como sabemos, la vivienda pertenece a la trilogía fundamental de la vida, casa, vestido y sustento y en este sentido diría el Estagirita en su cúmulo de sabiduría:

"Pues sin lo necesario es imposible en primer lugar vivir, y luego vivir bien".(42)

Así pensaba Aristóteles, así pienso yo, y creo que si el Congreso adicionó el artículo cuarto constitucional, con ese párrafo que enmarca el derecho a la vivienda otorgándole el rango constitucional, es por el simple hecho, de que se ha dado cuenta que en el país, millones de familias sufren inevitablemente las consecuencias de carecer de un habitat en donde radicar.

Si se ha elevado a la categoría de garantía individual, se debe respetar y cumplir, y no atentar contra su grado constitucional, y una forma de atentado es la desidia del legislador en no establecer y aplicar los instrumentos y medidas necesarias para su solución, esta última ya tan esperada por la golpeada y burlada familia mexicana, que en su fe aún conserva la esperan-

(42) Aristóteles. *Ética Nicomaquea*. Edit. Porrúa. México, 1970. Pág. 160.

za de que la revolución y los caudillos que la propiciaron, sean ejemplo de nuestras autoridades tanto ejecutiva, como legislativa y judiciales, que en su aposento permiten y propician día con día la frustración permanente, de la vida mediatizada de la familia mexicana.

A pesar de ser reiterativo hay que comprender que la Constitución es el símbolo esencial de nuestra legislación, sus postulados son verdaderas potestades que implican su cabal y pronta aplicación, ya que entrañan verdaderos valores filosóficos e ideológicos, que deben de ser ejemplo de cuanta legislación haya en México, y si en realidad fluye en estos principios la igualdad, el bien común, la seguridad, el bienestar y la justicia social, entonces no interrumpamos el proceso por alcanzar un México mejor, y esto se logra mediante la continua y permanente aplicación que del espíritu de la constitución emana.

La familia mexicana sabe esperar, porque a través del tiempo ha creído en su gobierno, pero éste no debe olvidar lo que La Fayette decía:

"Cuando el gobierno viole los derechos del pueblo, la insurrección es, para el pueblo y para cada porción del pueblo, el más sagrado de los derechos y el más indispensable de los deberes".(43)

Y es evidente lo anterior, ya que los mexicanos al verse

(43) Pumarega, Manuel. Op. Cit. Págs. 122 y 123.

afectados en sus derechos propiciaron cambios a través de la independencia, la reforma y la revolución mediante la insurrección. Ahora no es benéfico el cambio violento, pero si necesario que se realicen algunas transformaciones en la estructura gubernamental que laceran constantemente al pueblo mexicano, y esta empresa la deben de emprender en primer lugar los grupos que dirigen el poder en México, porque en la actualidad el respeto a los hombres y a sus derechos es deber del Estado, condición que a todo ser humano por el sólo hecho de serlo se le deben respetar.

El derecho a la vivienda es una garantía individual, que ostenta la supremacía y rigidez constitucional, y como garantía, se reconoce el hecho por parte de nuestra legislatura de la necesidad imperiosa de su aplicación permanente y continua, volviéndose realidad y no simple gramática constitucional.

El derecho a la vivienda debe transformarse en plena realidad para nuestra sociedad, su aplicación canalizará la estabilidad familiar y el progreso nacional, recordemos entonces que los mejores principios y los más avanzados derechos se convierten en letra muerta si no van acompañados de los medios apropiados para su total ejercicio.

México como nación debe ser vanguardia de la democracia, y no imagen olvidada, el gobierno camina en el momento coyuntural preciso para realizar en el ámbito de la vivienda una revolución desde el poder, pacífica y pragmática, que elimine paulatina y aceleradamente el trágico y lacerante problema de la vivienda.

IV. ANALISIS COMPARATIVO DEL ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL
Y EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL FRACCIONES XII Y XXX DEL
APARTADO A Y FRACCION XI-F DEL APARTADO B

Ambos artículos establecen sendas garantías constitucionales, que sin lugar a duda reconocen la necesidad de otorgar el derecho a la vivienda. El artículo cuarto, como en el tema anterior se dijo se ubica dentro del capítulo correspondiente a las Garantías Individuales, y el artículo 123 se localiza en el título denominado del Trabajo y de la Previsión Social.

El primero de ellos se encuentra dentro del cúmulo de garantías del gobernado que nuestra Ley Fundamental tuvo para bien postular; el segundo pertenece a las garantías sociales que protege determinados derechos de la clase trabajadora. Ambos formulan y disponen entre sus principios el derecho a la vivienda que afanosamente desea la familia mexicana y es ahí en donde se encuentra el punto de congruencia entre los dos principios, cuya esencia implica la necesidad de dotar de una casa-habitación en donde puedan vivir todas y cada una de las familias mexicanas. Por ello, no se puede encontrar ningún punto de oposición o de exclusión entre los artículos aludidos, ya que la única diferencia radica en su ámbito de aplicación.

Por un lado el artículo cuarto constitucional párrafo cuatro, determina una relación de supra o subordinación, es decir, por un lado el sujeto activo o gobernado y por el otro el sujeto pasivo o Estado y sus autoridades, asimismo, declara un derecho público subjetivo que se extiende a todos los gobernados

con la consiguiente obligación por parte del sujeto pasivo de respetarlo y cumplirlo, estableciendo las condiciones necesarias de seguridad jurídica para su total realización y qué mejor fundamento que el de formar parte de los postulados de nuestra Constitución.

Por el otro, el artículo 123 constitucional, determina una relación jurídica entre sujetos que se encuentran colocados en una determinada situación social, económica o jurídica y cuyo punto de unión, nace en el llamado proceso de producción que fomenta la relación del capital con el trabajo, es decir, persigue la necesidad de crear los medios de tutela para la protección de las clases sociales carentes de los recursos económicos, frente a la clase social poseedora de los medios de producción.

El beneficio que se observa en los susodichos artículos, es preciso, ya que ambas garantías legalizan constitucionalmente el derecho a la vivienda, pero es un hecho que sus alcances son distintos y su ámbito de aplicación es diferente; el artículo cuarto constitucional protege al sujeto activo de la relación (gobernado), frente al poder público (Estado y autoridades) en caso de irregularidades, arbitrariedades o ilegalidades y este criterio se hace extensivo a todos los gobernados sin excepción, supuesto o condición, en cambio el artículo 123 constitucional persigue la preservación de una clase que económicamente se encuentra en un plano inferior, frente a otra clase que económicamente es superior, observando que no cualquier gobernado puede tener derecho a exigir el cumplimiento de esta

garantía, sino únicamente aquellos que se encuentren en la posición económica y social que se determinó y que formen parte activa del proceso productivo de la Nación.

Pero las dos garantías, aun cuando tienen diferencias de acuerdo al sujeto al que se le otorga no van a mostrar oposición ni contradicción alguna, más bien hay una clara complementación, ya que aun cuando entrañan figuras jurídicas diferentes, persiguen simultáneamente en algunos de sus puntos el mismo propósito; que es el reconocer el derecho a la vivienda. Por un lado, el artículo cuarto constitucional párrafo cuatro la otorga a todo gobernado por ser una garantía individual, en cambio el artículo 123 constitucional en su apartado A, fracciones XII y XXX y en su apartado B fracción XI, inciso f, establece la obligación de proporcionar a todo trabajador una casa habitación, siendo este principio una garantía social, y ambos determinan que ésta sea digna y decorosa, propiciando un hogar propio, autónomo e independiente.

Dice el artículo cuarto constitucional en su párrafo cuarto lo siguiente:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".(44)

Según este principio, en forma muy general, la esencia

misma del derecho a la vivienda, el reconocimiento por parte del Estado de entregar a toda familia mexicana un hogar con características determinadas, y es tal su alcance que no condiciona ni establece requisitos especiales o supuestos necesarios para obtener los beneficios de tan importante principio, que demarca a grosso modo la obligación del Estado de procurar mediante todos los medios legítimos y posibles el proporcionar a cada familia mexicana una vivienda.

Ahora bien, el artículo ciento veintitrés en su apartado A, fracciones XII y XXX y en su apartado B fracción XI, inciso f consagra el derecho a la vivienda, que se constituye en un compromiso que adquiere el Estado, de proteger los derechos de los trabajadores asalariados dedicados a actividades productivas de bienes y servicios.

El texto del artículo en sus fracciones aludidas nos dice:

"Artículo 123 constitucional Apartado A, fracción XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar

a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones".

"Artículo 123 constitucional Apartado A, fracción XXX. Asimismo, serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados".

"Artículo 123 constitucional Apartado B, fracción XI, inciso f. Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos".(45)

En la fracción XII del apartado A del multicitado Artículo Constitucional se encuentran diversos aspectos que enmarcan las condiciones necesarias para gozar de los frutos que emanan de este principio, sin los cuales, será imposible en un momento da

(45) Constitución Política. Pág. 104.

do, exigir su aplicación o su realización.

El primero de los aspectos a tratar es el de los sujetos que intervienen en esta garantía social y es claro observar que la posición del sujeto activo se limita a una determinada clase social, cuya condición económica es, sin lugar a duda, precaria y humilde, nos estamos refiriendo a la clase trabajadora que interviene en los medios de producción de bienes y servicios. En oposición al sujeto activo o clase trabajadora se encuentra el sujeto pasivo, que viene a ser en las relaciones productivas el que posee los recursos económicos necesarios, es decir, los capitalistas y empresarios.

Ambos sujetos, deben de ser considerados a su vez, como individuos, ya que la relación que este principio denota, alude al aspecto general y al aspecto individual. En cuanto al aspecto general, el artículo 123 constitucional, en la fracción aludida, distingue dos clases sociales que económicamente hablando difieren en grado máximo, y en cuanto al aspecto individual, es obvio decirlo, ya que ambas clases están conformadas por individuos considerados de manera particular.

En resumen, los sujetos que gozan de la garantía social que estipula el artículo 123 constitucional, fracción XII, son los que pertenecen a la clase trabajadora, considerados a su vez propiamente como individuos, asimismo, los sujetos que tienen la obligación de cumplir el principio constitucional del mencionado artículo, son los capitalistas o empresarios que pertenecen a una clase económicamente superior, y que por lo mismo

adquieren la responsabilidad en el cumplimiento de esta garantía social, considerados a su vez como individuos en particular.

Ambos, deben pertenecer al campo de producción de bienes y servicios.

Delimitados los sujetos, es necesario aludir al objeto que implica esta relación, es decir, deslindar los derechos y obligaciones de las partes.

De acuerdo a los postulados que fundamentan a las garantías sociales, su objeto primordial será la preservación y protección de la clase trabajadora en general y de los trabajadores en particular, por consiguiente, la consecuente obligación de los poderosos capitalistas del cumplimiento irrenunciable de esta garantía.

Más el objeto que entraña de manera específica, la fracción antes aludida, es el derecho a la vivienda, es decir, el trabajador puede exigir que se le proporcione una casa-habitación, ya que el principio constitucional así lo determina.

Claro está, que dada la naturaleza del objeto, existen algunos supuestos que condicionan la observación y aplicación de este principio, ya que, no sólo es otorgar habitaciones, sino que, se deben reunir determinados requisitos que el propio precepto constitucional establece; debe de ser cómoda e higiénica, es decir, reunir las cualidades de amplitud y espacio necesarios para que una familia la pueda disfrutar y contar con los

servicios necesarios indispensables para el buen funcionamiento tanto familiar, como individual de un hogar, así como las condiciones necesarias de salubridad.

Por otra parte, la misma fracción determina la creación de un Fondo Nacional de la Vivienda, cuyo cimiento económico se encontrará en las aportaciones que la empresa haga, teniendo como objetivo primario el de otorgar créditos baratos y suficientes para que el trabajador adquiera en propiedad la casa-habitación que le dé su estabilidad familiar.

No cabe duda que el propósito es excelente, ojalá la realidad fuera la descripción misma de esta fracción, ya que invoca, el derecho a obtener una vivienda mediante una fórmula muy sencilla de entender: aportación-créditos-habitación. La aportación, como obligación exclusiva de la empresa, los créditos, otorgados por el Fondo Nacional de la Vivienda, la habitación, como el cumplimiento del principio a que tiene derecho el trabajador.

La realidad como antes se dijo, es otra, quizás habitaciones hay, mas no cumplen los requisitos de comodidad e higiene, ya que el empresario o sujeto pasivo de la relación, sólo busca salir de la obligación, sin tratar de beneficiar al trabajador, por consiguiente es de dudar que se cumplan los requisitos que nuestra Ley Fundamental dispone.

Ahora bien, los créditos son contados y de acuerdo a nuestro sistema gubernamental son otorgados únicamente a determinadas personas, pero para la generalidad de los trabajadores que

desgraciadamente ostentan ese rango ante los grandes capitalistas, ni siquiera la esperanza de obtenerlo; la propia Ley Federal del Trabajo, deforma el criterio constitucional al establecer en su Artículo 141, fracción cuatro:

"Artículo 141. Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de previsión social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes:

IV. El trabajador tendrá derecho a que se le haga entrega periódica del saldo de los depósitos que se hubieren hecho a su favor con 10 años de anterioridad".(46)

En cuanto a esto el maestro Alberto Trueba Urbina comenta:

"En relación con los trabajadores, los depósitos que se hacen en el Fondo Nacional de la Vivienda en su favor, tienen el carácter de salarios diferidos y por lo mismo su objetivo es reivindicatorio; consiguientemente esta aportación al salario queda comprendida como parte integrante del mismo en los términos del artículo 84; y por lo que se refiere a las empresas o patrones, sus aportaciones son gastos de

(46) Trueba Urbina Alberto. Op. Cit., Págs. 62 y 91.

previsión social deducibles del impuesto sobre la renta, implicando un beneficio para las mismas.

Asimismo integran el salario del trabajador las aportaciones del 5% que sobre su salario ordinario entregue el patrón al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en cumplimiento del artículo 136 de la Ley".(47)

No se niega que este artículo sea benéfico para el trabajador, más considero que es un impedimento para que éste pueda gozar del principio del artículo ciento veintitrés constitucional, apartado A, fracción XII, que establece el derecho a la vivienda, y aún más, es un instrumento jurídico, que en contraposición a lo que establece la Constitución, da cabida al incumplimiento por parte del empresario, de la obligación de proporcionar casas-habitación a sus trabajadores.

La Ley Fundamental prevé la creación del Fondo Nacional de la Vivienda, cuyo objetivo es el de otorgar créditos baratos y suficientes, para que el trabajador obtenga una casa en propiedad, más no le da otro alcance, es por ello que la Ley Federal del Trabajo, como Ley secundaria está violando el principio de nuestra Carta Magna y todo ello debido a la actitud prepotente de los legisladores que obstaculizan de una u otra forma el cumplimiento de la garantía social, que en una de sus fracciones

(47) Trueba Urbina, Alberto. Op. Cit. Págs. 62 y 91.

de vida al derecho a la vivienda.

Esta apreciación, nace del análisis del citado artículo, no es simple demagogia, es una realidad palpitante en nuestra sociedad, si bien es cierto, que al predicar las autoridades gubernamentales el acatamiento de los postulados de la Revolución también es cierto que al mismo tiempo parecen crear los obstáculos jurídicos necesarios para evitar y entorpecer la aplicación de la Constitución que, en materia de derechos del hombre y garantías del gobernado, es una de las más avanzadas del mundo.

Ahora bien, dentro del multicitado artículo 123 Constitucional, apartado A, localizamos la fracción XXX, que textualmente indica:

"Asimismo, serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados".(48)

Como se observa, el derecho a la vivienda, estará a cargo de Sociedades Cooperativas, que se funden con el firme propósito de construir casas-habitación, para adquirir en propiedad.

Al respecto y a manera de ampliación del conocimiento en la materia el ilustre catedrático de la Facultad de Derecho Don

(48) Constitución Política. Pág. 111.

Raúl Cervantes Ahumada define lo que es una sociedad cooperativa:

"La sociedad cooperativa es una sociedad clasista, compuesta exclusivamente de socios pertenecientes a la clase trabajadora, cuyo objeto será la explotación de una empresa comercial, de producción o distribución de bienes o de servicios, con eliminación del comerciante intermediario, y con la finalidad de distribuir los beneficios de la explotación de la empresa, directamente entre los asociados cooperativistas".(49)

Es obvio, que deberán estar destinadas en forma exclusiva a la construcción de casas-habitación, ya que es bien sabido, que existen multitud de sociedades cooperativas con otros objetivos. Y al igual que la fracción XII, del mismo apartado, serán adquiridas en propiedad en plazos determinados y destinadas a los trabajadores asalariados en la rama de la producción de bienes y servicios.

A este tipo de sociedades cooperativas destinadas a la construcción de casas-habitación, la Constitución las considera de utilidad pública, ya que su creación es en beneficio de una clase social que económicamente se le puede calificar como desvalida.

(49) Cervantes Ahumada, Raúl. Derecho Mercantil. Edit. Herre^{ro}. México, 1982. Pág. 135.

La Ley General de Sociedades Cooperativas, en su artículo primero, fracción VI, invoca el objetivo de una sociedad cooperativa y dice:

"Artículo primero fracción VI. Procurar el mejoramiento social y económico de sus asociados mediante la acción conjunta de éstos en una obra colectiva.

(Esta finalidad sólo puede lograrse por la explotación lucrativa de la empresa de la que la cooperativa sea titular)".(50)

Sin lugar a duda, la construcción de casas-habitación, destinadas a los trabajadores, cumple en toda su extensión el espíritu de la fracción anterior, en cuanto que, se busca el mejoramiento de sus componentes, tanto en lo social porque propician la estabilidad familiar, como en lo económico, porque procura la formación de un patrimonio propio del trabajador.

Por otra parte, y aún haciendo alusión a la fracción XXX, del artículo 123, los requisitos que la vivienda debe reunir son los mismos que se especificaron en la fracción XII del mismo artículo, es decir, barata e higiénica, no afectando la capacidad económica del trabajador al efectuar los pagos correspondientes de la vivienda otorgada, y reuniendo las condiciones básicas de salubridad.

En lo que respecta al establecimiento del derecho a la vi-

(50) Cervantes Ahumada, Raúl. Op. Cit. Pág. 136.

vienda en el Artículo 123, apartado A, está todo, pero en el mismo artículo dentro de su apartado B, lo volvemos a encontrar especificado en la fracción XI, inciso f, que en su texto dispone:

"Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos".(51)

En esta fracción, el derecho a la vivienda adquiere diversas facetas, ya que emite distintos criterios para lograr el objeto del mismo.

Cabe mencionar, que el sujeto activo de la relación sigue siendo el trabajador, más no, el que labora en el proceso de producción, sino el que se encuentra al servicio del Estado, es decir, la relación jurídica ya no es trabajador-empresario, si-

(51) Constitución Política. Págs. 115 y 116.

no trabajador-Estado, este último conformado por una multitud de organismos gubernamentales, cuya estructura y funcionamiento depende exclusivamente de empleados que se encuentran al servicio del Estado.

Hay que hacer notar, que el derecho a la vivienda que emana de la fracción XI, inciso f, apartado B, del artículo 123 constitucional, entraña un sinnúmero de aspectos posibles de ser exigidos. Primeramente, determina que esta garantía puede adquirirse mediante renta o compra de una vivienda, es decir, como simple poseedor del inmueble mediante pagos mensuales durante un plazo determinado, o bien para obtenerla en propiedad mediante la compra de la casa-habitación formando parte integral del patrimonio familiar.

Ambas formas que determinan el logro del derecho a la vivienda, encuentran sus bases en programas previamente aprobados, cuyo objetivo social primordial, será en beneficio de los trabajadores para otorgarles su hábitat familiar.

Más este artículo encuadra otros puntos que se pueden considerar como importantes, en cuanto que a diferencia de las otras dos fracciones analizadas en el apartado A, ésta contempla la creación de un Fondo Nacional de la Vivienda, cuyos objetivos no se limitan a establecer un sistema de financiamiento para otorgar créditos baratos y suficientes que permitan al trabajador adquirir una casa-habitación en propiedad, sino que extiende el derecho a obtener el crédito para construir, reparar, mejorar o pagar pasivos contraídos por concepto de vivienda.

Esta ampliación en el derecho a la vivienda que gozan los trabajadores al servicio del Estado, es de vital importancia, en cuanto que la tesis que establece la fracción, en estudio toma en cuenta a la totalidad de los trabajadores, unos para que la adquieran en arrendamiento, propiedad o construcción en caso de no contar con casa-habitación y los otros ya teniéndola gozan de la posibilidad de repararla, mejorarla, o en su caso pagar los adeudos que aún se tengan por este concepto.

El artículo 123 es claro al precisar el derecho a la vivienda como una garantía social, estableciendo en su ámbito de aplicación diversas posibilidades que engloban a todos los trabajadores, tanto los que forman parte del proceso productivo, como aquellos que se encuentran al servicio del Estado.

Ya no existe en el texto constitucional clasisismo o preferencia alguna, el derecho es claro, por ello hay que evitar y erradicar la apatía y desidia gubernamental que entorpecen de una u otra forma el cumplimiento de las garantías constitucionales, asimismo, que la práctica jurídica en materia habitacional sea clara, rápida y expedita, basta ya de legislar para enredar y obstaculizar, hay que legislar para alcanzar la democracia total.

Es así, como se da por concluido el análisis comparativo de ambos artículos que con distintos enfoques reconocen el derecho a la vivienda, ya que entrañan figuras jurídicas diferentes, pero que simultáneamente se complementan, en cuanto que existe un paralelismo permanente entre los dos, ya que su fina-

lidad esencial se unifica, implicando el cumplimiento y respeto del derecho a la vivienda, como garantía individual para todo gobernado y como garantía social para todos los trabajadores.

La familia mexicana, tiene ya los recursos jurídicos necesarios para exigir al Estado, la aplicación práctica y el cumplimiento obligatorio del derecho a la vivienda que establece la Constitución, ahora es cuando más debemos pedir el respeto a nuestras garantías, porque en materia habitacional debe cumplirse el precepto de que "la habitación es de quien la habita".

Ambos artículos son claros y por lo mismo no se excluyen, sino en el tema estudiado uno es la continuación o el enroque del otro y viceversa.

V. INTERPRETACION Y ARGUMENTACION DEL ALCANCE
QUE EL CONGRESO LEGISLATIVO DIO AL
ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL PARRAFO CUATRO

Se hace necesario precisar, que el tema a tratar será un tanto cuanto de apreciación y criterio personal, ya que no existe doctrina, jurisprudencia o práctica jurídica alguna, que en cierta forma pueda ser el cimiento de nuestra tesis, sin embargo, la interpretación que se le dé en cuanto a los alcances y limitaciones del Artículo Cuarto Constitucional párrafo cuatro estará apegada estrictamente al ámbito jurídico y al espíritu de bienestar y de justicia social que entraña cada una de las garantías del gobernado que postula la Constitución.

El artículo Cuarto Constitucional encuadra, en uno de varios derechos que establece, el derecho a la vivienda, que se traduce en el deseo ferviente que toda familia mexicana tiene de poseer un hogar, en donde compartir con sus más allegados seres la armonía familiar, sin angustias, sin preocupaciones u obstáculos que lo puedan impedir.

Se hace notar, con el pensamiento anterior, que el criterio a seguir en el análisis a realizar, será con un amplio sentido de lo jurídico y de lo social.

Por tanto, y para iniciar nuestro estudio cabe anotar el texto de la garantía constitucional que es el centro de nuestro interés y dice así:

"Artículo Cuarto Párrafo Cuatro: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".(52)

Principio que enmarca una necesidad esencial en la vida de todos los seres humanos; México, como nación independiente ha creado desde el punto de vista legislativo, garantías que encuentran sus raíces en el ideario revolucionario, con ellas, pregona y reconoce los más elementales derechos del hombre garantizándolos jurídicamente en nuestra Ley Fundamental, su avance legislativo es primordialmente en beneficio social y en respeto a la individualidad, por ello, es claro y no por ser simplemente mi opinión, el artículo cuarto constitucional es consecuencia necesaria de la ideología profesada por nuestros caudillos de la Revolución que plasmaron en la Constitución de Querétaro sus ideales.

El artículo cuarto constitucional no es mera literatura, ya que surge del avanzado sistema jurídico mexicano cuyo nacimiento encuentra sus raíces históricas en el pensamiento del Siervo de la Nación al predicar y exigir "que se modere la opulencia y la indigencia", en los apotegmas de la reforma creados por el pensamiento progresista y liberal del Benemérito de las Américas don Benito Juárez y los postulados revolucionarios que son los cimientos de nuestra democracia y bases de nuestra Cong

titución.

Por lo anterior, no cabe la menor duda, de que el legislador de 1917 fue más allá de una necesidad imperiosa de las familias mexicanas, ya que su tesis jurídica rebasó una ideología atrasada de prepotencia gubernamental en cuanto al aspecto habitacional, más, sin embargo, la tesis constitucional en materia de vivienda, se ha quedado como tal, y es por ello, que el avanzado pensamiento del Constituyente se ha oscurecido y enmarañado, con reformas y códigos obsoletos se ha limitado a evadir su responsabilidad que como legisladores deben de tener, con proyectos y discursos demagógicos que de esencia no tienen absolutamente nada.

Y, es por esto, que es de suma importancia comprender en toda su extensión el ámbito de aplicación del artículo constitucional que garantiza el derecho a la vivienda, y al pertenecer ya a nuestra Carta Magna, implica el respeto y reconocimiento del mismo mediante su aplicación.

Es posible localizar en el párrafo que instituye el derecho a la vivienda, dos significativas partes que serán la columna vertebral del análisis a realizar. La primera de ellas la encontramos en la transcripción que a continuación hacemos de la misma: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa".

Como se puede observar, no existe condición alguna, característica específica o supuesto necesario que limite el alcance de esta garantía con respecto a los sujetos que tienen el dere-

cho de exigirla, por lo cual es obvio que hace referencia a todas y cada una de las familias que habitan en el ámbito de la soberanía de nuestra nación, no estableciendo impedimento alguno sea de clase, religión, raza, etc. que pueda excluir la aplicación y goce de este principio a alguna familia.

Cabe destacar, la importancia del significado que tiene la primera parte del principio aludido, en cuanto que el legislador retoma el espíritu del Constituyente de 1917, consciente de la realidad que en el tiempo ha permanecido inmersa, de la gran carencia nacional que tiene la familia mexicana de un hábitat seguro en donde radicar, creó jurídicamente y con el más alto grado filosófico de bienestar y justicia social, el postulado constitucional que invoca el derecho a la vivienda, elevando este principio como una necesidad imprescindible.

No importa la forma en que se otorgue de acuerdo a las diferentes maneras que existen para proporcionar una vivienda, es decir, puede ser tanto en propiedad, como en alquiler, al igual que mediante el otorgamiento de créditos para adquirir, construir, reparar, mejorar, ampliar o pagar pasivos por tal motivo, es necesario hacer notar, que aun cuando, en el propio artículo no se determina una clasificación de cómo obtener una vivienda y garantizar su posesión, se están reconociendo todas y cada una de las formas que se pueden localizar dentro del ámbito de aplicación del derecho a la casa-habitación.

Ya que, mientras no haya limitación alguna, ni mucho menos duda en la interpretación, se está reconociendo que el derecho

a la vivienda se extiende a todas las familias que habiten en territorio nacional y a su vez a todas y cada una de las formas de poder proporcionar un hábitat que reúna las características de digno y decoroso.

No es por insistir, ni mucho menos con el afán de repetición, pero hay que entender, que el artículo cuarto constitucional en la primera parte que se pretende comprender es ilimitado, en cuanto a los sujetos que a este beneficio tienen derecho y en cuanto a la forma de obtener, adquirir o hacerse de una vivienda, esclareciendo, toda familia que radique en el ámbito de nuestra soberanía nacional puede exigir ante las autoridades gubernamentales que se le proporcione una vivienda ya sea en propiedad, en alquiler o mediante créditos que les permitan comprarla o construirla o en su caso poderla reparar, mejorar o ampliar o pagar deudas contraídas por tal motivo.

Afirmo lo anterior, en cuanto a los puntos que se establecieron en los párrafos iniciales de este tema, en los que se obtuvo como conclusión que las garantías constitucionales están impregnadas de altos valores filosóficos que deben guiar la conducta de los hombres para el bienestar social e individual de todos y de cada uno de ellos.

Ahora bien, el complemento necesario en lo que se refiere al derecho a la vivienda dentro del artículo cuarto constitucional párrafo cuatro, se encuentra en la segunda parte del estudio a realizar y que en su texto nos dice: "La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal ob-

jetivo".

El objetivo ya ha sido señalado, en los párrafos ya anotados, consistente en dotar a todas las familias de viviendas dignas y decorosas, sea cual sea la forma en que se otorguen.

Aunado a esto y catalogándolo como fundamental, para lograr el objetivo anotado, nace la necesidad, como así lo manifiesta el propio principio constitucional de crear los instrumentos y medios jurídicos esenciales que permitan el logro efectivo del susodicho objetivo.

Dispone la obligatoriedad para el poder legislativo de legislar en materia habitacional, para la aplicación sine qua non del principio constitucional, así como los cambios y reformas necesarias de las leyes que en materia de vivienda aún se encuentran vigentes y que obstaculizan enormemente a la garantía constitucional.

La legislación que se realice debe comprender en su ámbito de competencia las modalidades necesarias y pragmáticas para la adquisición o compra en propiedad, en posesión o alquiler de casas-habitación, y la creación de un sistema de financiamiento que otorgue créditos a largo plazo y con bajo interés para la compra, construcción, reparación, mejoras, ampliación o pago de pasivos por concepto de vivienda.

Dicha legislación debe estar empapada de los principios de igualdad, bienestar, seguridad y justicia social que son la esencia misma del postulado constitucional que establece el de-

recho a la vivienda.

No se pretende creer que esta segunda parte del artículo cuarto constitucional, que invoca la necesidad de crear los recursos jurídicos para la total y cabal aplicación del derecho a la vivienda, es un obstáculo o salida que el propio legislador plasmó para evadir el cumplimiento del derecho a la vivienda que estipula esta garantía, sino más bien, como el supuesto jurídico básico para la creación de los medios legales que pormenorizen o detallen la garantía en estudio, a fin de procurar su mejor aplicación y observancia.

Quizás en la actualidad la realidad sea otra, y al parecer el propósito de la inclusión de ese párrafo en el texto es para retardar o nulificar el contenido del principio constitucional ya que no han creado las leyes que determinen de manera clara y precisa los instrumentos jurídicos que en su totalidad alcancen tal objetivo.

Ciertamente, la reciente Ley de la Vivienda, es una parte importante de promoción para resolver este grave problema, más su alcance jurídico en la materia que le atañe es incompleto, porque como bien es sabido, los salarios en México aun cuando se pague el mínimo que establece la ley, son insuficientes para pagar los gastos esenciales que requiere una familia, por lo tanto, es entendible, su imposibilidad de adquirir una vivienda en propiedad, aun de las llamadas de interés social, por lo que normalmente se acude al uso de la vivienda en alquiler, siendo ésta una solución realista, que el gobierno al no legislar para

proteger en el uso pacífico del bien alquilado, despachos profesionales, locales comerciales, etc., ha propiciado la especulación y el alza inmoderada, inmoral y superlucrativa de la tenencia de la tierra y el alquiler de viviendas, y si a esto agregamos la impunidad que otorga el Código Civil a los grandes latifundistas de bienes raíces, la imposición de los llamados contratos de adhesión, en donde se fuerza a la parte débil o inquilino a renunciar a los pocos artículos del Código Civil que lo protegen; creemos que ha llegado la hora de terminar con esta injusta situación, que entre sus más grandes consecuencias propicia el desestabilizamiento y la desintegración del hogar mexicano, violando flagrantemente el espíritu del artículo cuarto constitucional párrafo cuatro que crea el derecho a la vivienda.

Asimismo, es evidente la creación de organismos gubernamentales, cuya función específica es resolver el problema de la vivienda de los trabajadores al servicio del Estado y de los encargados del proceso productivo como son el FOVISSSTE y el INFONAVIT, ambos han sido complementados con la reciente Ley de la Vivienda antes aludida, pero sin lugar a duda, no es suficiente la labor de ambas instituciones, ni el contenido de la Ley anotada, ya que tienen carencias extremas, que conforman lo que se puede llamar como laguna jurídica, en cuanto que, ni todas las familias mexicanas tienen un hogar estable, ni mucho menos existen los recursos jurídicos que lo propicien, ya que únicamente se benefician a unos cuantos, por no tomar en cuenta las diversas modalidades para obtener una vivienda y siendo así

es imposible el cumplimiento del principio constitucional que en la sociedad mexicana es constantemente soslayado por las autoridades gubernamentales, por no remediar el problema, ni mucho menos tratar de detenerlo, más bien acrecentándolo en forma permanente.

Así pues, se evidencia la necesidad urgente, de legislar en materia habitacional, estableciendo las reglas del juego que protejan a la familia mexicana en su derecho a la vivienda y por lo tanto se estará aplicando en toda su amplitud el artículo constitucional estudiado.

VI. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD
NO SE Oponen NI SON INCOMPATIBLES

Desde tiempo inmemorial la aspiración básica del ser humano ha sido la consecución de tres factores esenciales: alimento, casa y vestido.

De los tres, el aspecto de la vivienda, es el que atrae gran interés en nuestro estudio. Es obvio lo apasionante de este tema en la tesis que estoy desarrollando, ya que la propiedad raíz destinada a la vivienda, es un bien con que se puede lograr, cabal armonía entre el interés social y el interés personal, por ello, si se maneja con patriotismo, será la solución en gran medida del grave problema de la falta de hábitat familiar.

Y es ahí, el por qué del análisis a realizar, que de manera clara, precise la compenetración y atracción existente en forma permanente entre el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda.

No se oponen, ni mucho menos se contradicen, ambos son garantías que contempla nuestra Constitución, y al reconocerlas, acepta de hecho y de derecho su importancia para la vida de los mexicanos y es evidente, que ambos principios en su aplicación se deben encontrar en un plano de igualdad, propiciando así que en el ámbito en el que se desenvuelvan, se eviten enfrentamientos u oposición.

No es equitativo aceptar que algunas garantías constitu-

cionales se supediten a lo que determinan otras, quizá haya casos excepcionales, pero en lo que respecta al derecho a la propiedad y al derecho a la vivienda, visto desde el punto de vista constitucional, no hay preferencia sino armonía jurídica entre ambos.

Dicho lo anterior, se emprenderá el análisis que fundamenta la relación existente entre las garantías aludidas, y aunado a ello que demuestre la conjugación práctica jurídica de ambos principios para satisfacer una necesidad esencial, sin que ninguno se vea afectado o supeditado al realizar su ejercicio en el campo de su aplicación.

Como bien es sabido, hay algunos pensadores, tanto en el campo marxista, en la corriente liberal y en la iglesia católica que consideran a la propiedad privada como un robo, y, por tanto, el Estado debe de ser el legítimo propietario de todos los bienes dentro de su área territorial, lo que equivale a decir, que estos satisfactores son de propiedad común para todo el pueblo.

Sin embargo, como el derecho a la propiedad privada ha sido considerado sacrosanto desde los legisladores del Imperio Romano, defendida esta posición por los señores feudales y enriquecida por el código napoleónico que fue origen y guía de sus similares en occidente, ha propiciado el acaparamiento de las mejores tierras tanto rurales, como urbanas y el enriquecimiento desmedido de minorías voraces a quienes sólo importaban sus propios e inmorales intereses.

En el caso específico de México, la primera Revolución social de este siglo, que culminara con la promulgación de la Constitución de Querétaro, que recoge en sus principios las aspiraciones del pueblo e interpreta la voluntad de sus compatriotas plasmando los artículos vitales que dinamizan la vida del país y mantienen firme el gran proyecto nacional del inolvidable Morelos, se ha visto marginada la acción gubernamental en el campo de la vivienda por los legisladores, desde los tiempos en que se decretó la congelación de rentas por parte de los ex-presidentes Manuel Avila Camacho y Miguel Alemán Valdez, acción justificada por el período de guerra en que se encontraba el país contra las potencias del eje y reafirmada por su sucesor en 1948. A la fecha por la evidente apatía del poder legislativo que ha propiciado la degeneración y ruindad de vastas zonas urbanas en el Distrito Federal, lo que ha obligado a la expansión horizontal de las tierras acumuladas, en manos de políticos voraces y fraccionadores de la iniciativa privada en concupiscencia con ellos que han encarecido en forma geométrica las tierras disponibles en el área del Valle de México.

Y no sólo lo anterior, sino que estos depredadores de la familia mexicana han violado en forma constante el espíritu que emana de las garantías del derecho a la propiedad y del derecho a la vivienda, estableciendo un río interminable que se acrecienta a raudales porque su interés particular está ahogando al interés social y esto implica el incumplimiento flagrante de nuestra Constitución, que en materia social es primera en el mundo.

Es aquí en donde se hace necesario, determinar jurídicamente los criterios que se han manifestado, en cuanto al alcance y aplicación del artículo cuarto constitucional y el artículo veintisiete constitucional.

Ambos principios encuentran sus cimientos jurídicos en nuestra Constitución, más sin embargo, los derechos que generan son totalmente diferentes, en cuanto que el derecho a la propiedad implica un derecho subjetivo civil y el derecho a la vivienda una garantía de igualdad.

El derecho a la propiedad como garantía individual se encuentra localizado en el artículo veintisiete constitucional que nos dice en su primer párrafo:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".(53)

Por ende, la propiedad privada se traduce en una forma de afectación de un bien o casa por parte de una persona, por virtud de la cual, ésta tiene la facultad jurídica de disponer de ella, ejerciendo actos de dominio e imponiendo su respeto a todo sujeto, teniendo este último la obligación jurídica de abstenerse de vulnerarlo.

(53) Constitución Política. Pág. 22.

Empero, la facultad de disposición no es absoluta, es decir, en determinados casos nuestra Carta Magna y el Código Civil la limitan y restringen, en beneficio de la colectividad, ya que la facultad jurídica de afectación y disposición de un bien y el derecho de propiedad que lo asiste, no es único y exclusivo, sino que el interés social se sobrepone al particular y es ahí en donde se encuentra el punto de unión y cohesión entre el derecho a la vivienda que engendraría un beneficio social y el derecho a la propiedad cuyo fin sería de utilidad social y no personal.

El derecho a la propiedad encuentra sus limitaciones dentro de nuestra propia Ley Fundamental que en el texto del segundo y tercer párrafo del artículo 27 constitucional nos dice:

"Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer

adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación".(54)

Dichas modalidades aluden única y exclusivamente a las necesidades del interés público, implicando una condición de superioridad ante el interés propio o privado, el mismo Código

(54) Constitución Política. Págs. 22 y 23.

Civil siguiendo el espíritu de la Constitución, establece en su artículo 830 lo siguiente:

"Art. 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".(55)

Es obvio entonces hacer notar, que el derecho a la propiedad se reconoce, pero ello no implica el abuso desmedido del mismo, como en épocas ancestrales se suscitara, ahora la ley crea un perímetro el cual no es susceptible de ser invadido o rebasado, y así establece condiciones legales para que el derecho a la propiedad cumpla su función social.

La idea clásica que nació con el Derecho Romano del derecho a la propiedad, consistente en la facultad de abusar de la cosa ha sido abandonada, ya en la actualidad esta garantía constitucional encuentra una serie de restricciones que aún cuando no impiden gozar este derecho, si lo limitan para que encauce su aplicación con un amplio sentido de función social.

Así lo comprendieron los legisladores que crearon el Código Civil de 1928, al incluir un título correspondiente a la propiedad, estableciendo los criterios legales para ejercer este derecho, que encuentra sus raíces en el artículo veintisiete constitucional.

Se determinan, dentro de las disposiciones generales en el

(55) Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa. México, 1978. Pág. 193.

Código Civil, que la propiedad será restringida cuando el interés y beneficio social así lo requiera, disponiendo lo anterior el artículo 836 del Código Civil, que textualmente nos dice:

"Art. 836. La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo".(56)

Asimismo, el Estado tiene la facultad en todo tiempo, no sólo de limitar la propiedad privada, sino imponer a su titular la obligación pública de servirse de la cosa para el interés social, valiéndose de la facultad expropiatoria que le reconoce legalmente la Constitución.

Y, es un hecho que en esta materia, el Código Civil asentó el criterio del Constituyente en sus disposiciones, estableciendo en sus artículos 831 y 832 lo siguiente:

"Art. 831. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Art. 832. Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos

apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta "módica".(57)

Condiciones que, obviamente, se encaminan al logro de un solo objetivo, que es sin lugar a duda, el ejercicio del derecho a la propiedad con una clara función social, evitando el perjuicio del interés de las mayorías mediante el establecimiento de modalidades que la limitan para preservar y satisfacer el beneficio de la colectividad.

Es indudable que el reconocimiento al derecho a la propiedad privada sea justo, racional y lógico, pero es más obvio que dicha garantía satisfaga a la colectividad y en cuanto que el interés social siempre debe sobreponerse al interés particular.

Su claro enfoque de función social al ejercitarse, evita que se ofendan los sentimientos de las mayorías y que existan contrastes insultantes de ostentación y presunción entre los que poseen frente a los que no tienen, eliminándose lo superfluo y vano como símbolo de la búsqueda del bien común y de la justicia social.

Es por ello, que el derecho a la propiedad privada que garantiza la Constitución, no es absoluto para el que lo ejerce ya que se haya condicionado por diversas hipótesis ya analiza-

(57) Código Civil para el Distrito Federal. Pág. 193.

das que impiden que se dañe al interés de las mayorías, ya que se determina de manera precisa que su aplicación entrañará el bienestar y mejoramiento de las necesidades vitales de los sectores mayoritarios de la población y a su vez la solución inminente de los problemas socio-económicos que los afectan.

No cabe duda, que el derecho a la propiedad es congruente con el derecho a la vivienda, aun cuando ambas garantías engendran diferentes principios, pero en sí, buscan en su objetivo final el bienestar de la mayoría de la sociedad, el derecho a la propiedad, desarrollándose al aplicarse la función social y el derecho a la vivienda reconociendo una necesidad básica que propicia la estabilidad e integración familiar.

Ambos son compatibles, siempre y cuando el derecho a la propiedad no abandone el principio fundamental de su aplicación, que es la función social, y qué mejor aplicación de este derecho, que el de satisfacer una necesidad vital, que en la actualidad ya debe de ser inaplazable, y que es el reconocimiento y aplicación del derecho a la vivienda, que crece y se impregna permanentemente del interés general, que con ansiedad y paciencia espera el cumplimiento de los principios de bienestar y justicia social.

Los postulados constitucionales emanan sendas garantías impregnadas del espíritu revolucionario de nuestros caudillos, es por ello que al establecer el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda no puede existir oposición o incompatibilidad, sino por lo contrario, hay una clara complementación que

presupone la aplicación y el ejercicio de ambos principios, en su ámbito correspondiente, sin que ninguno afecte al otro o se contraponga, sino por lo contrario, el derecho a la propiedad ejercitando la función social como lo marca la constitución, mediante la creación de medios y recursos que proporcionen viviendas y que propicien el bienestar social y familiar.

El derecho a la vivienda depende en gran sentido del derecho a la propiedad, más este último no es un instrumento jurídico que impida la aplicación del derecho a la vivienda, sino por el contrario que lo satisfaga, claro está, que no en su totalidad, pero sí en buena parte del área de aplicación del artículo cuarto constitucional.

Aludiendo ahora a lo que se manifestó en el primer párrafo de este tema, el derecho a la vivienda pertenece a las garantías de igualdad y esto implica, desde el punto de vista jurídico, la posibilidad y capacidad que tienen las personas de adquirir derechos y contraer obligaciones en forma cualitativa, es decir, todos aquellos sujetos que se encuentren en una misma situación jurídica determinada, más claro lo plasma el ilustre Estagirita, principio Aristotélico que determina:

"Tratar igualmente a los iguales y desigualmente a los desiguales".(58)

Principio que fundamenta a la igualdad jurídica, más el criterio que nuestra Carta Magna impregna en las garantías in-

(58) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 251. 1981.

dividuales, es el reconocimiento a la personalidad humana desde el punto de vista universal y en cuanto al logro de su felicidad, no existiendo diferencia alguna desde el punto de vista social, económico, cultural, etc., y en cuanto a esto el maestro Burgoa nos dice:

"La igualdad como garantía individual tiene como centro de imputación al ser humano en cuanto tal, es decir, en su implicación de persona, prescindiendo de la diferente condición social, económica o cultural en que se encuentre o pueda encontrarse dentro de la vida comunitaria. Puede afirmarse que esa igualdad se establece conforme a la situación más dilatada en que se halla el gobernado, o sea, en su carácter de hombre, y sin perjuicio de que simultáneamente esté colocado en situaciones específicas o de menor extensión y en las cuales la igualdad jurídica se traduce en el mismo tratamiento normativo para todos los sujetos que dentro de cada una de ellas se encuentren".(59)

Es pues, ilimitada la extensión de la igualdad jurídica de las garantías individuales de nuestra Constitución, y siendo el derecho a la vivienda una garantía de igualdad, no existe impedimento alguno que pueda rechazar el cumplimiento del mismo,

(59) Burgoa, Ignacio. Op. Cit. Pág. 253. 1981.

cuando así lo exijan los sujetos que gozan de este principio.

Es un hecho, que las dos garantías recorren simultáneamente un objetivo vital, y es aquí en donde el gobierno tiene la oportunidad de aplicar el artículo constitucional que limita los alcances de la propiedad privada cuando ésta perjudica el interés social, creando un plan no demagógico, ni utópico, sino de acciones concretas y visibles que permitan en el menor tiempo posible devolver a la familia mexicana la seguridad en la posesión de su vivienda, esclareciendo la función social del derecho a la propiedad, e incrementando el derecho a la vivienda como un verdadero beneficio social.

Así como la consigna nacional desde los tiempos de Zapata, que en múltiples ocasiones se ha reiterado: "la tierra es de quien la trabaja", así también "la vivienda debe ser de quien la posee y la disfruta".

Soslayar, como ha hecho el Congreso con diversos pretextos, una adecuada, recta y justa legislación de la vivienda, es no solo torpe, sino criminal, porque si algún problema hiere profundamente el sentimiento de una familia, es la inseguridad en la posesión de su vivienda y la arbitrariedad impune, constante y sádica de la mayoría de casatenientes, latifundistas urbanos e inmobiliarias administrativas.

La ley en México, garantiza el derecho a la propiedad privada, cuando ésta no lesiona el interés de la colectividad, y qué mejor garantía que se aplique este derecho para beneficio de las mayorías de la sociedad, en necesidades que en forma per

manente se vean satisfechas, y el derecho a la vivienda es esencial.

Unidos entonces, impedirán el nacimiento de múltiples maquiavelos, que con su pensamiento medioeval mediatizan el espíritu del artículo veintisiete constitucional ya que consideran al derecho a la propiedad como intocable, destinado a la explotación y enriquecimiento particular con exagerado lucro y al acaparamiento territorial interminable, el derecho a la vivienda es un hecho jurídico que en la Ley Fundamental se encuentra ya, es inaplazable su aplicación, por ello se hace necesario crear los medios e instrumentos jurídicos que lo permitan y el derecho a la propiedad en su objetivo final otorgarse para una función social es uno de esos recursos, que el derecho a la vivienda tiene para alcanzar parte de su observancia.

Con esto, el derecho a la propiedad garantiza plenamente al derecho a la vivienda y no ofende ni perjudica los intereses de la comunidad.

Ambos, propiedad y vivienda, unidos conforman uno solo, y por supuesto permiten el beneficio, la seguridad y la dignidad de la vida familiar, tan atropellada y despedazada en la actualidad.

México, es una nación de avanzadas leyes, sus autoridades deben de impedir que éstas se enloden, ya que de ser así, el país estará sumergido permanentemente en la mentira jurídica y creo que en la actualidad existen hombres que como expresaba el ilustre Lic. Carlos Alberto Madrazo:

"Hay hombres que son surco en el tiempo. Dividen las épocas con cicatriz perenne, con huella que no se borra nunca. Hombres que nacieron para marcar un rumbo, para hacer banderas en las manos de la Historia".(60)

Hombres que en mi opinión, tienen la capacidad y el valor necesario, para enarbolar la bandera de la justicia y el bienestar social.

(60) Abdo Haddad, Salvador. Juárez Espíritu de México. Prólogo Carlos Alberto Madrazo.

VII. CONCLUSION

El alto rango que envuelve el derecho a la vivienda como una garantía constitucional, implica que forma parte de los postulados que son el motor básico de la vida nacional, propiciando que se encuentre impregnado de los principios de rigidez y supremacía constitucional.

Esto da lugar, a que dentro de la pirámide normativa que rige los destinos de nuestro país, encuentre su cúspide en forma armónica con las demás garantías el derecho a la vivienda.

Es un hecho, el reconocimiento de este principio como parte integral de las garantías sociales que otorga la constitución a todos los trabajadores, así como el postulado que entraña una garantía para todos los gobernados.

Es por ello, que el derecho a la vivienda imprescindiblemente, abarca en su ámbito de aplicación a todos los mexicanos, no existiendo excepción alguna que impida el goce de este principio cuando la necesidad lo exija.

Claro está, que en la actualidad, contraviniendo lo que el propio artículo dispone, no se han creado los mecanismos jurídicos necesarios, que hagan posible el cumplimiento en estricto derecho del postulado que otorga el derecho a la vivienda.

Es decir, aún cuando el Congreso de la Unión ha plasmado esta garantía constitucional, como un derecho para todos, ya que el constituyente de Querétaro la creó única y exclusivamen-

te para la clase trabajadora asalariada, no ha formulado, ni mucho menos instrumentado, como poder legislativo que es, los recursos o medios jurídicos que resuelvan de raíz el palpitante problema habitacional.

Evidentemente, es necesario hacer consciencia, de la gravedad con que crece aceleradamente la angustia de miles de familias, que por no contar con una vivienda propia sufren la desintegración y la desestabilización familiar, todo ello debido, a que una minoría selecta interpone sus intereses personales, sobre los de la colectividad, afectando inminentemente la precaria situación económica y social de la familia.

Se ha dicho, que la grandeza de una nación depende exclusivamente del equilibrio de la sociedad, que la sociedad está conformada por millones de familias, que vienen a ser el núcleo esencial de la misma, es decir, si la familia en forma constante y permanente se ve desestabilizada por la falta de vivienda, ya que es una necesidad prioritaria, propiciará el tambaleo de la sociedad y el derrumbamiento de la nación.

Es obvio entonces, que no es posible sobreponer lo superfluo sobre lo fundamental, de ahí la necesidad imperiosa de cambiar la mentalidad gubernamental y de minorías poderosas, para que en poco tiempo se den cuenta del grave daño que se extiende crónicamente en toda la nación.

El derecho a la vivienda es fundamental para el desarrollo armónico de la sociedad, pero encuentra un gran obstáculo en el derecho a la propiedad, que es privilegio de minorías desnacio-

nalizadas, que con su prepotencia deterioran al hogar mexicano, apartándose radicalmente para efectos prácticos, de su función social, que el constituyente plasmó como condición; cabe destacar, que en la realidad son incompatibles ambos derechos, más es claro afirmar, que jurídicamente hablando, interpretando correctamente ambos se complementan, y eso lo sabe el legislador, aplicando el derecho a la propiedad como cimiento para lograr el cumplimiento del derecho a la vivienda, sin afectar al titular de la propiedad y cumpliendo con su verdadera función social al resolver en cierta forma el problema habitacional.

Bien es cierto, que el derecho a la vivienda es primordial, no es posible ya, apartarse u olvidarse de él, hay que crear los medios para resolverlo, su estampa de garantía constitucional, no es simple alegoría jurídica, es una verdad incontrovertible y urgen reglas precisas y claras.

CAPITULO TERCERO

REGLAMENTACION Y LEGISLACION NECESARIA EN EL DERECHO

A LA VIVIENDA DE ACUERDO AL ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL

I. AMBITO JURIDICO QUE EL CONGRESO DEBE DEMARCAR
EN EL DERECHO A LA VIVIENDA DE ACUERDO AL
ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL

El Congreso de la Unión, como poder legislativo de la Nación, debe crear los instrumentos jurídicos necesarios para resolver el problema habitacional. El clamor del pueblo para terminar con los abusos permanentes de los propietarios de inmuebles, no debe dejar de escucharse en las cámaras legislativas para que éstas dispongan y establezcan los medios jurídicos idóneos para resolver de raíz el derecho que consagra la Constitución en su artículo cuarto.

No es mera filosofía, ni mucho menos un ideal gubernamental, es una verdad incontrovertible la necesidad prioritaria del derecho a la vivienda y su rango constitucional implica su ubicación en la esfera jurídica suprema de nuestro país.

El derecho a la vivienda se erige en la actualidad como una necesidad ya inaplazable, es por ello que es inevitable acudir al ámbito jurídico que el legislador debe abarcar para fundamentarlo y cumplirlo, no siendo suficiente el que sea una garantía individual, ya que es necesario crear las bases jurídicas que impliquen su aplicación.

El artículo cuarto constitucional en su párrafo cuatro es claro al precisar, que toda familia mexicana sin excepción debe de gozar de vivienda digna y decorosa, determinando la obligatoriedad del legislador, de crear los caminos jurídicos neces-

rios para su cabal cumplimiento.

Frecuentemente, opinaba el Licenciado Gustavo Díaz Ordaz que: "la obligación del gobierno era defender a los pobres, por que los ricos podían defenderse solos", y esto en cuanto a la materia que nos interesa es de vital importancia, ya que toda la legislación inquilinaria y de compraventa de viviendas, es sin lugar a duda en favor de los latifundistas urbanos o en su caso de los grandes monopolios inmobiliarios, y es aquí el aspecto medular del problema de la vivienda en México y por ello la necesidad imperiosa de crear por parte de los legisladores los cimientos jurídicos esenciales que engloben la multitud de formas de adquirir una vivienda y las modalidades específicas que cada una de éstas debe tener. De no ser así se estará violando flagrantemente el principio constitucional de equidad en las relaciones entre las partes de un todo, asimismo, el principio constitucional que establece el derecho a la vivienda.

El derecho a la vivienda, es un imperativo latente en la sociedad mexicana, de ahí el porqué de su elevación a postulado constitucional. Se reconoce que es base de la armonía, estabilidad e integración de una familia siendo ésta el núcleo más importante de toda sociedad. Es por ello, que al aludir al aspecto que se debe demarcar en el derecho a la vivienda, se haga con pleno conocimiento de la realidad, es decir, sin dejar de tomar en cuenta que existe una gran mayoría de propietarios y de monopolios inmobiliarios que generan una relación inequitativa en base a su desmedido afán de lucro frente a los inquilinos, que se ven imposibilitados para defenderse, y aunado a es-

to el encarecimiento de alquiler de viviendas a un grado desesperante para los estratos medios, populares y bajos. Asimismo, la anarquía reinante en la oferta de departamentos en condominio y los altos precios al contado obligan al adquirente a comprar con un enganche oneroso y aceptar una deuda de diez o quince años que sumada a la cantidad inicial entregada por el futuro condómine, eleva el costo de la operación en forma verdaderamente exorbitante que se aleja en gran medida de su valor real.

Por lo tanto, el Congreso debe establecer jurídicamente un justo Establishment en la cuestión de la vivienda tomando en cuenta sus diversas facetas, ya sea mediante compra para adquirir en propiedad, ya sea en alquiler o quizás mediante créditos otorgados por la Banca Nacionalizada, siendo esto de vital importancia para que la gran mayoría de las familias mexicanas transiten con dignidad en el caótico mundo actual.

Si el legislador toma en cuenta lo anterior, podrá equilibrar la balanza que durante años se ha inclinado en favor de los que poseen en materia de vivienda, propiciando el justo medio tan necesario en el desbordante y acrecentado problema habitacional.

Si bien es cierto, como en un párrafo anterior se mencionó el poder obtener una vivienda invoca diversas formas y es ahí en donde se debe legislar estableciendo los medios, supuestos y modalidades necesarias que en estricto apego a derecho formulen las bases jurídicas para gozar en forma equitativa y real el

derecho a la vivienda.

El ámbito jurídico habitacional se debe extender, tanto para la compra en propiedad de una casa o condominio, para alquilar de una vivienda o bien para la obtención de créditos destinados a ese objetivo, con largo plazo y bajo interés.

Claro está, que estas formas de obtener una vivienda, se identifican en cuanto que persiguen el mismo objetivo, pero difieren en la forma de obtenerlo.

La vivienda en propiedad ya sea por poseer una casa unifamiliar, un condominio o cualquier otro tipo de propiedad que cumpla el único y exclusivo fin de ocuparla para vivir en ella, implica, ciertamente, la facultad que tiene el propietario de utilizar el bien inmueble para la satisfacción de sus propias necesidades familiares, en este caso, el poder disponer de su propiedad para fincar su hogar.

Asimismo, permite disfrutar los frutos que su propiedad produzca, siendo éstos, la satisfacción de crear la armonía familiar al saber y tener la seguridad de gozar de una vivienda que les dé estabilidad.

Y, por último, el de ejercer actos de dominio sobre lo que le pertenece, es decir, disfrutar a plenitud y de manera pacífica su hábitat familiar, teniendo como obligación, el de ser el propietario el responsable directo del mantenimiento de su inmueble así como el de no afectar con su uso a nadie.

El espíritu del Artículo Cuarto Constitucional se deja ver

en lo anterior, y es por ello que al obtener una vivienda en propiedad, ésta cumpla el requisito que la propia Constitución marca, al disponer que toda propiedad debe encaminar sus objetivos hacia una función social y qué mejor cumplimiento del mandato constitucional el que esté destinada para que una familia la habite.

Más el Congreso debe legislar, para regular, cuando se trate de adquirir en propiedad una vivienda, ya sea como casa unifamiliar, condominio, etcétera, los precios que se han de pagar por éstas, existiendo una relación entre el valor real de la propiedad dada por peritos en la materia designados por el Departamento del Distrito Federal entre el salario mensual del adquirente tomando en cuenta que no se vean afectadas otras necesidades básicas de la familia, así como la zona comercial en donde se piense comprar el bien inmueble; sin afectar de ninguna manera la inversión del que la realizó y la capacidad económica de quien la compró y en esta forma se estará cumpliendo uno de los adpectos que la garantía constitucional plasma al crear el derecho a la vivienda.

Ahora bien, la vivienda en alquiler implica la posesión de una casa unifamiliar, departamento, etcétera, de la cual el que la habita no es propietario.

A diferencia de la adquisición de viviendas, en propiedad, en éstas las obligaciones para ambas partes son mayores, especialmente para el que se encuentra como inquilino, y entre otras la más importante es la que establece el pago de la renta

por el uso y disposición del inmueble.

Lo anterior entraña problemas de diversa índole, que el legislador debe de tomar en cuenta para evitar que prosigan y que en un futuro inmediato se terminen, entre otras el acoso incesante de los caseros para que sus inquilinos desocupen su hábitat familiar, el constante y exorbitante aumento de las rentas debido al lucro inmoderado de los casatenientes cuyo único objetivo, es el enriquecimiento personal y aún más la protección jurídica que el propio Código Civil en materia de arrendamiento establece en favor del arrendador, desnudando completamente al inquilino que legalmente no tiene seguridad alguna en la posesión de su vivienda.

De ahí el porqué de la necesidad de que el Estado, no con un criterio paternalista como en infinidad de casos se ha manejado, sino como estructura creada por una sociedad para la defensa de los intereses de la colectividad, controlando y regulando el establecimiento de rentas para las viviendas de alquiler y creando por medio del Departamento del Distrito Federal un contrato oficial inalterable e inviolable, sin afectar los intereses de ninguna de las partes, es decir, adoptando un criterio de beneficio social, tanto para el propietario del inmueble destinado, como para el inquilino que lo arrienda y con ello el derecho a la propiedad que sustenta el casero cumple estrictamente su función social como lo marca nuestra Ley Fundamental.

Claro está que el control y regulación de rentas por parte

del Estado debe encontrar sus cimientos en base al salario que percibe el inquilino y nunca más allá de un exagerado porcentaje que propicie el desequilibrio económico familiar, así como tomar en cuenta el capital invertido por el propietario, para que no exista menoscabo alguno para ninguna de las partes.

Asimismo, el aumento del alquiler en inmuebles destinados a vivienda, se deberá establecer anualmente si es necesario, y de acuerdo al porcentaje de aumento al salario mínimo que el gobierno determine anualmente.

No se pretende con lo anterior, que al alquilar una vivienda ésta sea una residencia ostentosa ni mucho menos se encuentre dentro del grupo de las llamadas casas de cartón, sino únicamente que contenga los calificativos de digna y decorosa, que engloban en su significado todas las características necesarias que permitan el desarrollo integral familiar.

Esta forma de obtener una vivienda, es de suma importancia en la sociedad mexicana, ya que la vivienda en alquiler es un recurso al cual miles de familias recurren por la imposibilidad económica de adquirir una en propiedad. Es por ello, que el Estado debe impedir, el abuso desmedido de los casatenientes, cuya propiedad es significado de lucro excesivo e indebido, apartándose de la función social que debe prevalecer en el goce del derecho a la propiedad, no habiendo perjuicio para ninguno, sino más bien beneficio y bienestar social para todos.

Por último, la obtención de una vivienda mediante créditos que otorgue la Banca Nacionalizada, estableciendo un sistema de

financiamiento para adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar o pagar pasivos contraídos de una vivienda.

Este sistema de financiamiento, determinará de manera precisa y clara a los beneficiarios de los créditos y a su vez el objeto de su otorgamiento. Es obvio entonces, que podrán acceder al crédito todas aquellas familias carentes de una de sus necesidades vitales y es ahí en donde entra el objeto del otorgamiento, que es la falta de una vivienda o las diferentes modalidades que en el ámbito de aplicación del crédito se puedan dar.

El crédito tendrá como cualidades primordiales, el de ser rápido, suficiente y barato, es decir, que se otorgue a la brevedad posible, que constituya de un 90% a un 100% del valor de la operación a realizar y que el interés a cobrar sea de tipo social y el pago a realizar por concepto del adeudo del crédito sea de acuerdo a la capacidad económica mensual familiar, existiendo con lo anterior un claro beneficio social y no el abuso y lucro gubernamental.

A su vez, los financiamientos en materia de vivienda no sólo se deben generar exclusivamente para el beneficio de una familia en particular, sino que el Estado podrá obtener los créditos necesarios con las mismas características antes aludidas para la creación de conjuntos habitacionales, puestos a disposición de toda familia en cuanto lo solicite y con las condiciones necesarias para su ocupación y no constituyéndose en un fraude más como múltiples organismos que aparentemente fueron

creados con la única finalidad de crear y entregar casas baratas o departamentos en condominio "de interés social", pero que en realidad se han convertido en negocios de contratistas y funcionarios venales que han demeritado la institucionalización de este importante renglón por la pésima construcción de los edificios multifamiliares o casas unifamiliares, y un ejemplo claro, es el fraude que ha cometido el INFONAVIT con sus conjuntos habitacionales, que carecen de los más obvios servicios, así como, el peligro inminente de la destrucción parcial o total del inmueble por la mala calidad de los materiales de construcción.

Por ello, esta tesis, enmarca la necesidad de que el sistema de financiamiento sea con apego al derecho social, estrictamente cumplido y respetado, y se tendrá por seguro, el agradecimiento de miles y miles de familias que por diversa índole carecen de este bien tan importante de la trilogía fundamental de la vida que es casa, vestido y sustento.

Y es aquí, en donde damos por concluido este tema, se buscó y se apuntó las diversas formas que dentro del ámbito jurídico deberían de encuadrarse, los instrumentos jurídicos que le den vida al postulado constitucional del derecho a la vivienda ya que en teoría es excelente, pero en la práctica, por no existir la legislación necesaria para su aplicación aún se encuentra mediatizado.

Es labor, pues, de los legisladores actuar con amplio sentido de bienestar y justicia social.

II. PROYECTO DE LEY INQUILINARIA

Muchos son los factores que inciden en el cada día más angustioso problema de la vivienda, tal parece que éste crece insensible e indiferente a la opresiva situación que padecen centenares de miles de paterfamilias en su injusta relación con los caseros voraces que amparados por contratos leoninos agreden y lesionan la estabilidad familiar por la enorme ventaja que otorga no solo la fuerza del dinero que poseen sino el apoyo que las leyes vigentes dan a los propietarios de viviendas, departamentos y casas solas en alquiler.

Ya es tiempo de no sostener la arrogancia y prepotencia del casateniente frente al inquilino, so pena de fomentar el malestar social al que ha contribuido el alto costo de la vida y la cada vez menor capacidad de compra de la familia mexicana, misma que ya no quiere promesas sino resultados.

Bien es sabido que se han multiplicado las construcciones de viviendas en condominio, pero salvo las edificadas por el gobierno que son consideradas de interés social, todas las demás en su gran mayoría están vedadas para los jefes de familia de las clases populares y media, por la imposibilidad de pagar el costo inicial y mensual que de éstas se piden.

Por esta razón, hay que poner en práctica en forma global, una solución inaplazable ya por las terribles características y las consecuencias impredecibles que pueden acarrear el estar demorando este grave problema que afecta a la mayor parte de

los mexicanos, no se trata ya de buscar paliativos ni remedios inmediatos que agravan la situación al cabo de los años, sino de congruencia en la acción y protección de la parte débil sin miedo a los intereses creados, porque en esta cuestión está involucrado el futuro y bienestar de la nación mexicana.

Es por ello, que es indispensable la promulgación de una ley en cuyo cuerpo se especifique con claridad y precisión todos los aspectos en lo que se refiera a la habitación familiar.

Clamor constante ha sido pedir a los diputados que legislen en torno al agravado problema de la vivienda, pero éstos probablemente son propietarios o más bien aliados a los latifundistas urbanos, que se ciegan, pues muestran oídos sordos a los requerimientos de las fuerzas conscientes del país que desean el bien de las mayorías.

Es así, como nos proponemos, determinar algunos puntos, que cumplan el postulado constitucional que implica el derecho que tiene toda familia mexicana de tener una vivienda digna y decorosa, símbolo de integración y armonía familiar, claro está, que no pretendemos crear una ley ya que eso corresponde a los legisladores, pero si bien es cierto que el tema de nuestra tesis es el derecho a la vivienda, caben destacar algunos elementos que necesariamente el legislador mexicano debería proponer y publicar en una ley inquilinaria o de la vivienda.

A nuestro parecer, la ley inquilinaria, debe especificar las relaciones entre arrendador e inquilino y su cumplimiento en forma expedita otorgárselo al gobierno del Distrito Federal,

o bien por la ampliación de facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor o en su caso que se establezca la Procuraduría Federal del Inquilino.

Es importante que se incluya un contrato oficial, de los denominados machotes, inviolable por ninguna de las dos partes que garantice un rendimiento justo a la inversión del capital en bienes raíces y consagre como invulnerable, la posesión pacífica de la familia mexicana en la vivienda alquilada y desde luego de las áreas destinadas al comercio y oficinas.

Sabemos que existen miles de propietarios de viviendas que han visto deteriorado su patrimonio por las bajas rentas que pagan sus inquilinos, protegidos por una oportuna ley de congelación expedida en tiempos de don Manuel Avila Camacho y ratificada por el presidente Alemán durante su gobierno. Pero esto que se apreciaba justo en la decena del cuarenta ha propiciado en la actualidad la degeneración urbana en multitud de colonias céntricas y múltiples negocios para los beneficiarios con esta anacrónica ley. En este caso, los millares de propietarios afectados no reciben por concepto de rentas ni siquiera lo que originan los gastos de mantenimiento de sus vetustos edificios.

Como se ve, tanto el inquilino como el propietario sufren las consecuencias de una ley estática que, beneficiosa en un principio por razones de fuerza mayor, ahora perjudica a ambos, unos viviendo entre paredes y techos que pueden derrumbarse en cualquier momento y sus caseros con merma considerable de sus ingresos, que muchas veces no responden a la constante alza que

sufren día con día todos los sectores del país.

Asimismo, podría establecerse con claridad que ningún propietario de casas habitación podrá pedir la desocupación al inquilino si se encuentra al corriente de sus rentas y en su caso el propietario posee una vivienda propia, casa o departamento habitación en donde albergue a su familia, más aún, las rentas deberán ser fijadas de acuerdo con el valor catastral de la propiedad y el ingreso económico mensual familiar, con autorización del Departamento del Distrito Federal, en el caso de la Ciudad de México y no podrán ser aumentadas más allá del porcentaje anual de incremento al salario mínimo, además, el mantenimiento y los servicios de la casa habitación sola o departamental estará a cargo del propietario y cuando éste demore o se niegue a la reparación necesaria previa comprobación rápida del Departamento del Distrito Federal, Secretaría de Salubridad y Asistencia o en su caso de la Procuraduría Federal del Consumidor, el inquilino podrá hacerla de su peculio y descontarla de la renta mensual. Desde luego el inquilino tendrá que ser respetuoso de la moral y de las buenas costumbres de acuerdo con las leyes vigentes en la actualidad, así, como gozar el inmueble arrendado para el objeto de su arrendamiento.

Por otra parte, debe quedar perfectamente establecido en el instrumento legal, que en caso de controversia entre arrendador e inquilino la autoridad administrativa tenga suficiente poder legal en su ámbito de competencia para arbitrar y resolver en forma justa la litis entre las dos partes.

En esta forma se aliviaría el poder judicial de los centenares de miles de juicios que se llevan en la mayor parte de los casos por caprichos del casatenientes o imposición de altas rentas por parte de los caseros.

Aunado a lo anterior, deberían de congelarse en el seno del poder judicial todos los juicios que por motivo de rescisión o terminación de contrato, así como de desahucio se encuentren en trámite, o en su caso desecharse al tratar de iniciarse, como medio de protección, seguridad y reconocimiento del hogar de la familia mexicana, siempre y cuando no se demuestre que se está violando por parte de los inquilinos el contrato oficial ya sea por mal uso, por abuso o por falta de respeto a la ley, a la moral o a las buenas costumbres, y en el caso de que así sea, la propia autoridad administrativa tomará las medidas necesarias para que se evite el perjuicio al propietario del bien inmueble, pero no siendo así no se tiene porqué atentar contra la estabilidad familiar, ya que se presupone que con la nueva ley no sólo se regulen las relaciones arrendador-inquilino, sino también se obtengan beneficios mutuos, uno al obtener el rendimiento justo de su inversión y el otro la vivienda digna y decorosa que es un principio de la Revolución.

También es cierto, que la relación arrendador-inquilino no es la única que engloba en su totalidad el derecho a la vivienda, por lo mismo, la ley inquilinaria debe regular otras maneras de adquisición de la vivienda, una de ellas es en el ramo de la construcción, que en la actualidad demuestra una anarquía total y se presta a múltiples fraudes. Lo anterior es fácil de

comprobar ya que los condominios construidos por la iniciativa privada, engendran precios exorbitantes, símbolo de especulación y de enriquecimiento personal, y muestra clara del control que ejercen los grandes monopolios del latifundismo urbano para determinar el valor que a su parecer sea el más jugoso y que entraña un lucro indebido.

Por ello, se debe disponer en la ley inquilinaria, el control de precios y la regulación de los mismos de acuerdo al valor real de su construcción, que se determinará por parte de peritos del Departamento del Distrito Federal, en concordancia con la Procuraduría Federal del Consumidor, y que en su apreciación no se afecte en nada la inversión del propietario de los condominios o departamentos garantizándole con el pago del enganche y de la renta, la obtención del capital justo por su inversión; asimismo, se debe alentar la construcción de conjuntos habitacionales, por ello, proponemos que dentro del multicitado proyecto de ley inquilinaria se exenten de toda clase de impuestos, con acuerdo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, durante diez años o más la construcción de casas-habitación y edificios departamentales para venta en condominio y alquiler, pero eso sí vigilados por personas idóneas con funciones específicas en el campo de la vivienda y con leyes adecuadas para su aplicación inmediata y evitar así las controversias interminables y los juicios dilatorios, con precios justos y equitativos para ambas partes pasados por el tamiz de una Comisión tripartita insoslayable por su conducta pública y privada.

Por otra parte, la obligación del Estado de construir conjuntos habitacionales de interés social para adquirir en propiedad o en alquiler casas-habitación todas las familias mexicanas, cuyos precios sean simbólicos y no excesivos ya que deben de entrañar el bienestar y la justicia social, bajo el criterio de otorgar la vivienda cuando en realidad se necesite, ya sea por bajos ingresos de la familia, por no contar con un hogar estable o en su caso por la inminente imposibilidad de comprar o alquilar una casa-habitación por circunstancias adversas al seno que conforma a la familia mexicana.

Y, por último, la propia ley inquilinaria, debe regular los créditos que en complementación con la banca nacionalizada se deban otorgar para construir, comprar, reparar, ampliar, mejorar o pagar pasivos adquiridos con anterioridad, teniendo las siguientes modalidades: 1) El crédito cubrirá el 90% del valor de cualquiera de las formas anteriores. 2) Su pago se realizará de acuerdo al ingreso mensual familiar y sin limitar la posibilidad de obtener los otros satisfactores necesarios que todo hogar debe disfrutar. 3) El tiempo de pago será de acuerdo a la relación trabajo-salario, es decir, a mayor salario menor tiempo de pago, a menor salario mayor tiempo de pago; y 4) El crédito se otorgará al jefe de familia con la simple demostración de no tener una vivienda digna y decorosa en donde establecer su hogar.

A decir verdad, no debe haber ningún otro interés en el ámbito nacional, que supere al interés primordial de protección a la familia mexicana, por esta razón propongo que la legisla-

ción en la cuestión inquilinaria que se ha demorado por cerca de veinticinco años con uno y otro pretexto, no puede seguir siendo postergada ya que las consecuencias de esta negligencia por parte del poder legislativo ha propiciado una explotación inhumana en las áreas destinadas al alquiler o venta de casas-habitación y un inescrupuloso monopolio de minorías despojadas del sentido de solidaridad nacional.

Se evidencia, pues, y esto a manera de afirmación de un tema anterior, que no existe contradicción en los postulados de los artículos cuarto y catorce constitucionales, este último base fundamental del derecho a la propiedad, pues ambos se complementan y sólo necesitan ser reglamentados con el espíritu que animó a los Constituyentes de Querétaro.

Entendemos, la necesidad esencial de corregir errores, que laceran a las familias mexicanas y respondemos al clamor nacional respetando y cumpliendo el artículo cuarto constitucional que plasma el derecho a la vivienda siendo los legisladores quienes deben crear los instrumentos jurídicos necesarios para su total aplicación, no esperemos más, el derecho es símbolo de bienestar y justicia social y para lograrlo hay que aplicar sus postulados humanistas, de los cuales emanan las garantías del gobernado y los derechos del ciudadano.

Fortalecer el hábitat familiar, ya sea por compra a plazos o alquiler es una necesidad prioritaria y nadie debe atentar contra la justicia que asiste a la familia mexicana que desea y lucha por establecer un hogar sólido que a largo plazo es la

pedra angular en la grandeza de una nación.

Por ello mismo hay que recordar a los señores legisladores que existe verdadera urgencia por resolver la angustiosa situación de centenares de miles de inquilinos en la República Mexicana, desprotegidos por leyes injustas y amenazados por casatenientes de mentalidad medieval, no es cosa de juego pirotécnico esta palpitante cuestión para que luzcan en la tribuna los señores diputados, es, fundamentalmente, algo que atañe al porvenir de la nación mexicana porque está ligada a la esencia del equilibrio familiar el poseer o alquilar una vivienda digna para su hogar.

Evidentemente, no se trata de quitarle al que tiene una o muchas viviendas para dárselas al que no la tiene, tampoco de expropiar todas las viviendas de la República Mexicana, sino de legislar con sentido social para darle a los jefes de familia seguridad en sus casas o departamentos que no sean propios y responsabilizar, inclusive penalmente, a los propietarios que se salgan del marco de la ley o recurran a maniobras punibles para extorsionar a sus inquilinos.

México es un país de leyes, éstas deben de ser claras, precisas, equitativas y justas para todos sin distinción de ninguna especie y por ello propuse dar algunas sugerencias que en cierta forma encierran en su esencia el principio de bienestar social, al tratar de aplicar en toda su amplitud el Artículo Cuarto Constitucional párrafo cuarto que garantiza el derecho a la vivienda.

En un país de leyes, éstas deben ser claras, precisas, equitativas y justas para todos, sin distinción de ninguna especie, pero con claros perfiles humanistas, para que así todo mundo conozca cuáles son sus derechos y cuáles sus obligaciones.

Si la Cámara de Diputados logra conjuntar una buena Ley de la Vivienda útil y práctica para todos los conciudadanos de la República Mexicana, acrecentará la fe por el porvenir de México e indudablemente hará más por la armonía de este pueblo que merece ya un nuevo trato para superarse.

III. REFORMAS NECESARIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
EN EL CODIGO CIVIL, SIGUIENDO EL CRITERIO DEL
ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL

Una de las fallas fundamentales en la convivencia actual es la falta de protección a la familia mexicana que en su gran mayoría se ve obligada a tomar en alquiler una vivienda para establecer su hogar. Desde 1928 el Código Civil señala en el capítulo de arrendamiento los términos para este tipo de contrato ya sea destinado a vivienda, comercio, terrenos, despachos profesionales, oficinas, etc., este articulado tiene un claro tinte proteccionista hacia la parte poderosa, que, obviamente, lo constituye siempre el propietario de los bienes raíces, es decir, la legislación civil en materia de contratos de arrendamiento es prácticamente el instrumento jurídico y objetivamente anacrónico, que permite a casatenientes, latifundistas urbanos y caseros voraces atenten contra el principio constitucional que otorga el derecho a la vivienda a todas las familias mexicanas, despojándolas de su hábitat con el único y exclusivo fin de especular con el precio a pagar por la renta y obtener un enriquecimiento ilícito debido al lucro indebido y desmedido.

Es cierto, que la constitución de 1917 otorga amplias garantías a la propiedad privada, concretamente el artículo catorce constitucional es la base fundamental de la que toma su estructuración el Código Civil de 1928 aún vigente en la actualidad, y que en su texto nos dice en su segundo párrafo:

"Art. 14 Const.: Nadie podrá ser privado de

la vida, de la libertad o de "sus propiedades",
posesiones o derechos".(61)

Sin embargo, otro mandato constitucional, señalado en el artículo veintisiete de nuestra Ley Fundamental con claridad diáfana, especifica que la propiedad privada garantizada por el artículo catorce constitucional debe tener una función social y cuando este factor no se cumple el Estado tiene la obligación de tomar las medidas legales necesarias para corregir el lucro indebido por el acaparamiento excesivo de terrenos y bienes raíces y en nuestro tema el cobro excesivo del arrendamiento por quienes controlan ya sea unilateralmente o en consorcios inmobiliarios la propiedad de casas-habitación y edificios departamentales o comerciales, es decir, el artículo veintisiete constitucional establece determinadas modalidades al goce del derecho a la propiedad y este caso enfoca aspectos que en cierta forma vienen a ser la excepción a la garantía a la propiedad privada, y que no por ser postulado constitucional se le demarquen algunos límites que en este caso afecten a la colectividad.

Es claro el precepto de nuestra Carta Magna al disponer que "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...".(62)

Asimismo, lo ratifica, nuestro Código Civil en su artículo

(61) Constitución Política. Págs. 13 y 14.

(62) Ibid. Pág. 22.

830 que siguiendo el criterio constitucional dispone que:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".(63)

Con lo anterior fundamentamos jurídicamente que la garantía a la propiedad privada no es ilimitada y mucho menos inmune a la afectación gubernamental, que en determinados casos puede disponer de ésta, es decir, cuando el interés social sea superior y esencial al interés personal y particular, propiamente lo destina así el artículo 836 del Código Civil al establecer:

"La autoridad puede mediante indemnización ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio social".(64)

Este último enunciado es fundamental, ya que la vivienda es una necesidad prioritaria para todas las familias que conforman a la sociedad mexicana, y es evidente, que su falta propicia la desestabilidad familiar y el desequilibrio social, por lo mismo, el Estado tiene la potestad de aplicar las medidas necesarias para erradicar de raíz el galopante e imparable pro-

(63) Código Civil para el Distrito Federal. Pág. 193.

(64) Ibid. Pág. 194.

blema de la vivienda, y qué mejor obra de beneficio social, que el dotar de habitaciones dignas y decorosas a todos los mexicanos.

Pero aun cuando se creyera que el Estado no tiene la capacidad jurídica de adquirir bienes de propiedad particular, y la dotación de viviendas no fuera un acto de beneficio social, encontramos que en el artículo 832 se estipula:

"Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una módica renta".(65)

Con este precepto, se delimita claramente a la propiedad privada, no como un atentado contra la garantía constitucional sino como una excepción, cuyo fondo sea el evidente beneficio al interés colectivo y hay que reconocer que la vivienda pertenece a la trilogía fundamental que toda familia debe gozar: casa-vestido-alimento.

Es obvio entonces, que el legislador, ante el cúmulo de situaciones injustas en lo que se refiere al problema habitacional, ha tomado medidas precautorias para tratar de resolver tan agravada cuestión, sin lesionar en lo más mínimo, y aún a

(65) Código Civil para el Distrito Federal. Pág. 193.

sabiendas de que tiene los instrumentos jurídicos para hacerlo, la garantía a la propiedad privada, más sin lugar a duda las medidas que hasta el momento se han implantado son insuficientes o pertenecen a discursos demagógicos inmersos de buena intención, pero que en el fondo implican promesas y más promesas que aun cuando las ubicáramos unas encima de otras no lograríamos fincar una sola habitación y, por lo mismo, se observa que la adición al artículo cuarto constitucional que otorga plena garantía a la familia mexicana en su derecho incontrovertible a una vivienda digna y decorosa se ha visto inconcluso y mermado por la falta de legislación.

Y es aquí, donde se ve la necesidad imperiosa de reformar el Código Civil para actualizarlo a la realidad, como un instrumento o medio jurídico que regula la obtención de viviendas mediante el arrendamiento, siendo éste un contrato que en la mayoría de las veces por no decir que en todas sujeta al inquilino en todas sus cláusulas, y le impone condiciones desiguales e injustas, las cuales tiene que aceptar por la necesidad vital de alojar a su familia, y por ello el reformarlo implicaría, que el espíritu que emane de sus reglas sea congruente con los dos derechos constitucionales de propiedad y vivienda consagrados en la constitución mexicana.

Es cierto, que no pretendemos legislar, sino únicamente aportar ideas que a nuestra consideración son las más idóneas en la relación arrendador-arrendatario, sin lesionar a ninguna de las partes en el derecho que la constitución les ampara.

Nuestra opinión es en cuanto que el Código Civil en materia de arrendamiento contrapone lo que la propia Constitución mexicana plasma y por ello nos aventuramos a proponer aspectos y eliminar algunos otros en materia de vivienda en alquiler.

A mi consideración los artículos que deben de ser eliminados por su clara agresión a la garantía constitucional del derecho a la vivienda son el 2409, 2436, 2437, 2438, 2447, 2479, 2481, 2484, 2488, 2489, 2490, 2492, 2493, 2494 y 2495, asimismo, deben sufrir algunas modificaciones y adecuaciones los artículos 2398 (suprimir segundo párrafo), 2399, 2407, 2411, 2412 (quitar fracción IV), 2416, 2420, 2421, 2923 (se elimina fracción II), 2427, 2431, 2435, 2441, 2445, 2451, 2452, 2478, 2480, 2482, 2485, 2487 y 2491.

No viene al caso anotar los textos de los artículos anteriores, pero así como pretendemos eliminar todo aquello que vaya en contraposición al artículo cuarto constitucional párrafo cuarto, también queremos aportar, y cada uno de los puntos que a continuación mencionamos están en clara relación con aquellos que quitamos. Tratamos entonces de impregnar al Código Civil del espíritu del constituyente de Querétaro, evitando viejas injusticias que por años han subsistido y han hecho mella en el hogar mexicano, por eso a continuación establecemos algunas ideas:

- a) Establecer en la relación arrendador-arrendatario el contrato, tipo o machote oficial por disposición expresa del Departamento del Distrito Federal.

- b) Ningún arrendamiento estará sujeto a prescripción ya que los contratos serán firmados por ambas partes sin limitación de tiempo para el inquilino siempre y cuando haya uso pacífico del bien alquilado y esté al corriente de sus rentas.
- c) La renta pactada no podrá exceder de los límites que fije el Banco de México, como compensación a los rendimientos del capital invertido en bienes raíces para la vivienda familiar, cuando se trate de arrendamiento a despachos profesionales y oficinas técnicas o de servicios así como de locales comerciales, las rentas serán fijadas por metro cuadrado, tomando en cuenta la zona comercial donde estén ubicados, en todo caso estarán sujetas a la reglamentación que al efecto instrumente el gobierno del Departamento del Distrito Federal.
- d) El predio rústico estará sujeto siempre a lo indicado en el inciso b.
- e) Toda clase de arrendamientos estarán sujetos a las disposiciones derecho administrativo, a las disposiciones en materia de arrendamiento y a las leyes sobre materia inquilinaria.
- f) Quedará a elección del arrendatario solicitar que por mandato judicial se obligue al arrendador a hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la casa o podrá de sus propios recursos hacer las

reparaciones o gastos necesarios para la conservación en forma decorosa del bien alquilado, pudiendo el arrendatario descontar de sus pagos mensuales lo necesario para la amortización de los gastos efectuados o exigir ante el juez que el arrendador le pague en una sola exhibición el capital invertido en suplencia de la obligación del arrendador.

- g) En todos los casos sean cuales sean, en que el arrendatario, el bien alquilado o el uso del mismo, podrá reclamar el pago de daños y perjuicios.
- h) El arrendador deberá pagar de su peculio todas las mejoras que haga el arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el contrato tipo que obligará en el tiempo de la relación entre arrendador y arrendatario a entregar y conservar el bien alquilado en condiciones normales de usufructu.
- i) Ambos estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil y de la Ley Inquilinaria y en caso de controversia será resuelta por la reglamentación instrumentada por el gobierno del Distrito Federal, mediante arbitraje inapelable y de acatamiento completo para ambas partes.
- j) La renta deberá ser pagada en el lugar donde resida el arrendatario.
- k) Si por caso fortuito, fuerza mayor o negligencia del

propietario, se impide totalmente al arrendatario el uso del inmueble arrendado, podrá pedir indemnización por daños y perjuicios o en su caso los gastos que se requieran para la mudanza e instalación de otra vivienda alquilada.

- l) El arrendador estará obligado por Ley a asegurar el bien inmueble que destine para alquiler, correspondiéndole a él el pago del 50% anual y el otro 50% prorrateado entre los inquilinos que ocupen el bien alquilado.
- m) En caso de incendio, el arrendatario sólo será culpable en caso de negligencia criminal, probada por peritos especializados de la Procuraduría de Justicia del Distrito Federal.
- n) Ni el arrendador, ni el arrendatario pueden variar la cosa arrendada, sin expreso consentimiento por escrito de ambas partes. Cuando exista mayoría de arrendatarios para transformar o variar la cosa arrendada de común acuerdo con el arrendador, esto no podrá realizarse si afecta directamente al arrendatario que se oponga a esta acción.
- o) Todos los arrendamientos estarán sujetos al contrato tipo que estará incluido en el capitulo de la Ley Inquilinaria y será obligatorio para ambas partes y no podrá ser nulificado ni aumentado en ninguna de sus cláusulas; en caso de violación serán nulas ante la

ley.

p) El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte, siempre y cuando sea responsable de los daños que pudiera causar el subarrendador, así como de las violaciones a sus obligaciones de acuerdo a lo estatuido en el contrato tipo.

q) El arrendamiento sólo podrá ser terminado cuando el inquilino viola flagrantemente las cláusulas del contrato tipo o por su voluntad, siempre y cuando deje el bien alquilado en las mismas condiciones en que lo recibió.

También puede darse por terminado por causa de utilidad pública o de evicción.

r) El arrendamiento estará sujeto al contrato tipo y no tendrá cabida la terminación ni la rescisión del mismo, en caso de deshaucio sólo podrá efectuarse si el inquilino no paga su renta durante un tiempo de seis meses consecutivos previa notificación al inquilino moroso por resolución del juez, para liquidar su adeudo en un tiempo no mayor a sesenta días, si no es satisfecha la obligación en el plazo señalado el juez ordenará el deshaucio.

Cuando la acción proceda, el actuario del juzgado se presentará en la casa del inquilino, requiriendo el pago total del adeudo hasta el momento de la acción, si ésta es liquidada la acción del deshaucio termina

definitivamente, en caso contrario se procederá al lanzamiento, salvo que el inquilino señale bienes que a juicio del actuario son suficientes para garantizar el pago del adeudo, los intereses y los gastos del juicio, procediéndose al embargo, otorgándole al inquilino, un nuevo plazo de gracia nuevamente por sesenta días, que será suficiente para proteger el interés familiar y evitar la angustia del lanzamiento.

- s) Las rentas serán revisadas anualmente de acuerdo con el promedio porcentual anual de aumento al salario mínimo, siendo obligatorio para ambas partes, respetar la decisión de la Junta de Arbitraje de Conciliación Inquilinaria.
- t) Los propietarios del inmueble, cuando se trate de casa unifamiliar, si prueban la necesidad de habitar en ella por no tener otro domicilio, podrán en un plazo no mayor de tres meses ser autorizados para que se les entregue su propiedad.
- u) El arrendatario podrá gozar indefinidamente del bien alquilado y estará sujeto a las disposiciones y leyes en materia inquilinaria que garantizan su posesión pacífica y un contrato tipo indeformable por ninguna de las partes.
- v) Todas las disposiciones en materia habitacional respetarán el espíritu del Artículo Cuarto Constitucional que garantiza el derecho a la vivienda.

Así, concluimos los puntos anteriores, que de acuerdo a la realidad habitacional no pueden catalogarse de innecesarios o exagerados, ya que en la actualidad es primordial la defensa del derecho que toda familia mexicana tiene de gozar y disfrutar una vivienda con tranquilidad y armonía.

La actual ley de la vivienda es oscura en lo que se refiere a la relación arrendador-arrendatario y esta indolencia por parte del aparato legislativo en la cuestión inquilinaria y en los otros servicios de alquiler repercute e influye en grado supremo a la inflación progresiva que padecemos desde 1976 a la fecha.

Está claro que lo ideal, sería que todas y cada una de las familias mexicanas poseyeran su hábitat en propiedad en conjuntos departamentales, pero como en realidad, esto no es posible, ni será probable en muchas generaciones por venir, lo práctico, lo útil, lo urgente es, que se promueva una legislación que propicie la construcción de conjuntos habitacionales en renta y proteja debidamente a quienes ya poseen su vivienda alquilada, a los que alquilan un despacho o una oficina para prestar sus servicios y a quienes ocupan un local comercial.

Evidentemente, es compleja la cuestión de la vivienda, pero es ya insoslayable que se impongan reglas de juego auténticamente equitativas para los bienes inmuebles que se ofrecen en alquiler, ameritando esto, la convocatoria a un período extraordinario de sesiones en el Congreso de la Unión para que elimine de una vez por todas la inseguridad y la angustia de los

padres de familia que con muchos sacrificios protegen, alimentan y educan a sus hijos, con el sobresalto constante de verse un día lanzados de su hogar por el abuso o capricho de un casero con mentalidad usurera.

En tal virtud, el esfuerzo que hace el gobierno de la República por aumentar los fondos de financiamiento a la vivienda a través del FOVISSSTE, del INFONAVIT y de la Banca Nacionalizada serán meros paliativos que no resolverán el problema central, pues es imposible que un jefe de familia con salario mínimo, pueda acceder a una vivienda en condominio, pero si es muy probable que pueda pagar una renta accesible de acuerdo con sus ingresos.

Ahora bien, si el Estado ocupa parte de sus recursos en la compra de edificios departamentales, podría entregarlos a los inquilinos en propiedad común, con la particularidad de que estos departamentos se pagarían haciendo un estudio de los ingresos de cada jefe de familia; esta facilidad resolvería en gran parte el abuso de los casatenientes que mantienen la Espada de Democles sobre la cabeza de sus inquilinos.

A mayor abundamiento, existen en la Ciudad de México miles de ciudades perdidas y zonas céntricas con vecindades ruinosas que ocupan un gran espacio con construcciones de uno o dos pisos. Los moradores de estas viviendas están protegidos por el decreto de congelación de rentas que como medida de emergencia promulgó el presidente Manuel Avila Camacho durante la segunda guerra mundial en el año de 1942. Seis años después en el régi-

men del presidente Alemán o sea en 1948, subsistían las condiciones inestables de la recién terminada guerra, en virtud de ello Miguel Alemán Valdez decretó la prórroga a la protección de los inquilinos que tuvieran rentas por un máximo de trescientos pesos.

Este beneficio que en un principio fue razonable y satisfactorio, ahora ha convertido a estas ciudades en prácticamente un cáncer incurable. Si el gobierno con los trescientos ochenta y cinco mil millones de pesos que ha puesto en manos de la Banca Nacionalizada y de los institutos como el INFONAVIT y el FCOVSSSTE, compra todas estas áreas, podría levantar en esos espacios perdidos otra ciudad de México y resolvería con ello por lo menos para el Distrito Federal en su totalidad el problema de la vivienda.

A mi juicio, se han expuesto las características del problema de la vivienda en México, por ello, es necesario crear y aplicar los instrumentos jurídicos que lo resuelvan.

IV. TUTORIA DEL ESTADO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El largo camino que se ha recorrido, ha permitido esclarecer algunos aspectos sobre la necesidad de crear los medios jurídicos idóneos para aplicar la garantía constitucional que regula el derecho a la vivienda, no se pretende ocupar la curul del legislador y realizar proyectos jurídicos, sino única y exclusivamente aportar y sugerir algunas ideas que en cierta forma permitirían, solucionar el tan agravado problema de la vivienda.

Es cierto, que algunas medidas se han tomado, pero debido a las diversas formas de adquirir una habitación, no se han podido concretar y especificar los instrumentos esenciales que encuadren jurídicamente las diferentes formas de obtenerla.

En temas anteriores se ha manifestado la idea de cómo controlar y regular el problema habitacional, pero sin lugar a duda, de todos, es fundamental el que implica la relación arrendador-arrendatario.

Esta relación encuentra su base legal en el Código Civil, en el capítulo correspondiente a contratos; y siendo más precisos, en donde se regula el contrato de arrendamiento, ahí se enumeran una serie de preceptos que en forma práctica y objetiva, favorecen en gran medida al que en su poder sustenta el derecho a la propiedad, atentando contra los postulados constitucionales que establecen el derecho a la vivienda.

Y, algo que es un verdadero impacto para la economía fami-

liar es el alquiler que se ha de pagar y la angustia permanente del aumento desmedido de la renta que representa el sentimiento egoísta y materializado del propietario del inmueble, que goza de la protección jurídica que el Código Civil le otorga y le permite, mediante la conformación en la relación casero-inquilino de un contrato leonino (los llamados contratos de adhesión), que viola el principio de nuestra Ley Fundamental y atenta contra la dignidad familiar.

Problema que se acentúa día con día, y que en la actualidad ha propiciado que el derecho a la propiedad, ahogue y destruya el derecho a la vivienda, apartándose radicalmente de su función social y oprimiendo permanentemente el bienestar familiar.

Es por ello, que el Estado debe crear un contrato oficial en materia de arrendamiento, claro y preciso en los derechos y obligaciones para ambas partes, inviolable, irrenunciable e inalterable por ninguno de los sujetos de la relación y que propicie en primera instancia el beneficio de la colectividad y el respeto y cumplimiento a las garantías constitucionales.

No se trata de implantar un intervencionismo de Estado, ni mucho menos darle un tono paternalista, sino por el contrario, el Estado al observar que se afectan y se laceran las necesidades de las mayorías que conforman a la sociedad, debe, en sus funciones de evidente beneficio social, crear los recursos que constituyan una resolución que borre radicalmente la angustia y la desesperación familiar al no verse garantizada en su derecho

a la vivienda.

Hay que cortar de manera drástica el problema habitacional que como cáncer incurable se cierne y crece en el país, afectando directamente la columna vertebral de la sociedad, que se ve fracturada en su estabilidad e integridad, propiciando el desequilibrio nacional.

La familia, no es simplemente un núcleo más en la sociedad, es el factor más importante de un país, ya que le da existencia y vigor por sí misma, así cuando exista armonía entre todo el conglomerado que conforma a la gran familia mexicana, se enaltezca y engrandezca una nación, pero cuando en forma latente y permanente, se despedazan sus anhelos, la nación se tambalea desde sus cimientos.

La falta de viviendas y el abuso de aquellos cuyo negocio es vivir de sus rentas, es en verdad, un grave problema y es aquí en donde el Estado debe intervenir para evitar el incremento desmedido del capital que beneficia al interés particular y por lo mismo agrede al interés social.

El contrato oficial de arrendamiento sería una medida sin perjuicio alguno para ninguna de las partes, no existiendo un detrimento en el derecho a la propiedad que garantiza nuestra Ley Fundamental, pues es claro, que al implementar este tipo de documento jurídico o machote, se estará cumpliendo la función social que el artículo veintisiete marca a los que deseen gozar del derecho a la propiedad.

Se ha dicho, que el Estado en sus funciones de beneficio a la colectividad, debería regular la relación arrendador-arrendatario, imponiéndoles el contrato creado por el Departamento del Distrito Federal, siendo este de conocimiento nacional, para evitar y en su caso castigar penalmente a todo aquel que atente o intente obligar al futuro inquilino a aceptar otro contrato o rechazar algunas cláusulas del contrato oficial. Claro está, que el contrato oficial será inviolable y obligatorio, para este tipo de relación, sin poder existir manera alguna de alterarlo, en cuanto que se estará en contra del Estado, lo anterior debido a la inescrupulosa actitud de miles de casatenientes que de sentimientos humanos y bondadosos no tienen nada y a que se han forjado una mentalidad usurera y egoísta para liquidar la esperanza de una familia de gozar de una vivienda con la tranquilidad debida y el decoro establecido por el principio constitucional de justicia social.

Ahora bien, la estructura legal del contrato, regulará en forma clara y precisa las obligaciones y los derechos del arrendador y del arrendatario. En representación del Estado, el Departamento del Distrito Federal, establecerá de acuerdo al valor catastral de la propiedad dado por peritos en la materia y del ingreso económico mensual familiar, el alquiler que se ha de pagar, asimismo, en concordancia con la Comisión de Salarios Mínimos y el Banco de México, se determinará el aumento anual que, de acuerdo con la inflación deba incrementar el pago del alquiler, sin menoscabo para la capacidad económica de la familia.

Cuando exista controversia entre ambas partes, o una de ellas, la Procuraduría Federal del Consumidor o en su caso la Procuraduría Federal del Inquilino, se erigirán como parte arbitral, otorgándole facultades no sólo conciliatorias, sino ejecutivas, para resolver la litis que dio lugar a la confrontación.

No es pues, un intervencionismo de Estado, en materia de arrendamiento, pero si, parte de las funciones de previsión social que éste tiene, y digo social porque su aplicación, beneficiará a todas y cada una de las familias que no cuentan con un ingreso económico desahogado para poder adquirir en propiedad su hábitat, y por lo mismo recurren al departamento en alquiler, que hoy en día es un verdadero e inexplicable negocio de individuos metalizados por el ansia desmedida e inescrupulosa de acrecentar indebida e ilegalmente su capital.

El bienestar y la justicia social, son principios prioritarios que se deben respetar, y su logro en lo que respecta al derecho a la vivienda, depende en gran medida de establecer la tutoría del Estado en los contratos de arrendamiento, ejerciendo un verdadero control en los mismos, que limiten el derecho de las partes sin violarlo, que erradique la opulencia y el dispendio y que borre categóricamente la indigencia.

La sociedad necesita cambios, y uno que es fundamental es el referente a la legislación que en materia habitacional hay. Toda estructura puede ser reformada o destruida cuando su ámbito de competencia sea obscuro u obstaculizante para la necesi-

dad colectiva que así lo mande.

La legislación en materia habitacional es escasa y la que existe en la actualidad, en algunos casos es limitada y en otros atenta y viola el postulado constitucional, y en caso específico de esto último, es el contrato de arrendamiento que reglamenta el Código Civil, ya que es impropio para las necesidades de la colectividad, y profundamente absurdo en su protección infinita al que posee frente al que no tiene.

Por lo anterior, cabe ya únicamente destacar, que es urgente que el Estado, como estructura fundamental de toda Nación, vale por los intereses de las mayorías, y en México el problema habitacional se torna cada día más insolucionable, porque el sentir de la gran mayoría de las familias mexicanas, es sin lugar a duda, que el Estado es defensor y encubridor de una minoría poderosa y enriquecida por su desmedida ambición. Es por esto, que el contrato oficial engrandecería al Estado y beneficiaría a la gran mayoría de familias mexicanas, eliminando de tajo la prepotencia del poderoso contra la indefensión del débil.

V. ORGANISMOS GUBERNAMENTALES DE REGULACION PARA EL
CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL
PARA UNA SOCIEDAD MAS IGUALITARIA.

Es vital para el problema de la vivienda, no sólo la reordenación de las leyes que de la materia existen, sino la expedición de una ley federal de la vivienda que abarque totalmente los aspectos de propiedad e inquilinario y a su vez las instituciones gubernamentales que en su ámbito de competencia tengan facultades precisas sobre la materia de la vivienda.

La actual ley de la vivienda votada por el gobierno hace algunos meses adolece precisamente de la parte más sensible del problema, de la esencia misma del derecho a la vivienda y que es la indelensión en que se encuentran millones de jefes de familia ante la agresiva escalada en el alza de los alquileres, en el precio de las propiedades y sin lugar a duda, en los medios o instrumentos jurídicos necesarios que lo impidan.

Si bien es cierto que hay diversas formas de adquirir una vivienda, también es cierto que no hay un control gubernamental que especifique las relaciones entre comprador y vendedor y señale precios accesibles en caso de condominios o casas en propiedad, ni mucho menos entre arrendador e inquilino, en caso de departamentos o casas en alquiler y, a su vez, no hay concretamente una manera fácil de adquirir un crédito ya sea para compra, construcción, ampliación, reparación o mejoras de una vivienda, claro está que lo anterior supone una regulación de las relaciones de manera proporcionada y equitativa en donde preva-

lezca el bienestar y la justicia social.

Es decir, la nueva ley a nuestra consideración está incompleta ya que en términos generales hace alusión única y exclusivamente al aspecto de la construcción ya sea por parte del Estado para venta en interés social, o mediante financiamientos de acuerdo a la capacidad adquisitiva del demandante, es decir, del que tramita el crédito.

Dicha ley sigue los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Desarrollo en cuanto al enfoque que va a tener el gobierno de Miguel de la Madrid Hurtado en el aspecto de política social y más específicamente en el ramo de la vivienda.

Los puntos que en el plan se establecen a continuación los transcribimos.

"-Sustraer el suelo urbano de la especulación mediante la constitución de reservas territoriales y el establecimiento de la oferta pública de tierra para vivienda de interés social.

-Impulsar la construcción de la infraestructura de servicios y la autoconstrucción, a través de la participación organizada de la comunidad, así como la creación de cooperativas de vivienda y de materiales de construcción.

-Fomentar el desarrollo de sistemas y tecnologías constructivas adecuadas social y regio-

nalmente.

-Replantear los sistemas de financiamiento para ampliar su cobertura social, buscando que se canalice un mayor volumen de recursos a los sectores más desprotegidos.

-Mejorar la coordinación administrativa en tre los organismos del Sector, procurando la mayor productividad posible de la aplicación de sus recursos".(66)

Más al parecer, se encuentra incompleta y aunque pregona que se "concibe a la vivienda no sólo en cuanto a su uso como inmueble, sino también en su dimensión como elemento generador de desarrollo del grupo social en su relación con las actividades económicas, sociales, políticas, culturales y recreativas", no satisface la totalidad de lo que la garantía a la vivienda entraña como principio.

Sus puntos son precisos, más no son los únicos necesarios, la reglamentación es nula en determinados aspectos y por lo mismo genera la angustia familiar y propicia el desequilibrio social, por el simple hecho de que el problema a la vivienda tiene un área mayor de aplicación.

Ya se dijo, y en muchas ocasiones repetimos, no sólo se garantiza el derecho a obtener una vivienda por interés social o mediante crédito, sino también en alquiler, mediante compra a

(66) Plan Nacional de Desarrollo. Poder Ejecutivo Federal. 1983-1988. Págs. 253 y 254.

monopolios inmobiliarios o en su caso con créditos que en ocasiones no sólo son difíciles sino imposibles de obtener, imaginemos tan sólo las millones de familias que se encuentran en el caso de querer comprar, pues sería realmente imposible que el presupuesto estatal fuera suficiente para otorgárselos a todos, es por ello que no sólo es necesario crear leyes que abarquen los aspectos anteriores, sino dar facultades a instituciones gubernamentales con funciones específicas en materia de vivienda, para que en cierta forma se desarrollen acciones congruentes y rápidas para resolver el problema habitacional.

A nuestro parecer, debe haber intervención del Departamento del Distrito Federal, de la Procuraduría Federal del Consumidor, la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y del Banco de México, o en su caso supliendo a todas las anteriores la Procuraduría Federal del Inquilino.

Estas instituciones gubernamentales, en nuestra opinión son las más idóneas para garantizar en cierta forma el derecho a la vivienda, salvo, claro está que se cree la Ley Inquilinaria que sea el fundamento jurídico pormenorizado y detallado del principio constitucional.

El Departamento del Distrito Federal, tendrá a nuestro criterio las siguientes funciones:

- Regular el precio de casas o departamentos en condominio para adquirir en propiedad de acuerdo al valor catastral del inmueble, dado por peritos en la materia, a la inversión del capitalista y al ingreso mensual familiar, existiendo prio-

ritariamente siempre el principio de justicia social.

- Regular el precio de terrenos de acuerdo a las características del punto anterior.

- Regular las rentas de las casas o departamentos dados en alquiler, así como los aumentos anuales necesarios, en concordancia con la comisión de salarios mínimos y el Banco de México, tomando en cuenta la posición económica familiar como base, y el grado de inflación siendo esto último secundario con respecto al primero.

- Subsidiar el precio de materiales de construcción, siempre y cuando sea con fines de establecer una vivienda, o construir conjuntos departamentales.

- Construir en representación del Estado conjuntos habitacionales, para venta o alquiler, con un interés anual no mayor del 12% y con un claro principio de beneficio social. El precio será simbólico sin atentar contra la economía familiar, ya que la obra buscará cumplir la garantía del derecho a la vivienda.

- Limitar la extensión de la propiedad privada destinada a habitación con el objeto claro de realizar en el menor plazo posible una sociedad más igualitaria evitando los contrastes actuales entre la opulencia y el dispendio de los que poseen todo y quienes son víctimas de minorías egoístas y desnacionalizadas.

- Controlar los consorcios inmobiliarios o el monopolio unilateral de casas-habitación para evitar la especulación y el encarecimiento respetando el derecho que tienen a la propiedad

pero encaminando su venta y adquisición, así como su arrendamiento, a precios susceptibles y alcanzables a la economía familiar.

- Propiciar por expropiación o compra la adquisición masiva de terrenos por parte del Estado para evitar el encarecimiento y el abuso de los que poseen todo ante los que no tienen nada.

- Conducir el desarrollo urbano hacia el equilibrio, bienestar, justicia y seguridad social logrando con ello una sociedad más igualitaria con el respeto y cumplimiento a las prioridades esenciales de la familia mexicana.

Obviamente, el Departamento del Distrito Federal, en coordinación con las demás dependencias de gobierno, logrará la total aplicación y extensión de los puntos anteriores, asimismo, permitirá el cabal cumplimiento del alcance del derecho a la vivienda.

Por otra parte, las funciones de la Procuraduría Federal del Consumidor en el área habitacional, las podemos resumir en los siguientes puntos:

- Se erigirá como junta arbitral en caso de controversia entre las partes en materia de vivienda.

- Dictará las medidas necesarias, ya sea como institución de conciliación o en su caso, como institución de arbitraje, cuyos fallos serán inalterables e inapelables.

- Intervendrá directamente como intermediario en la compra de casas o condominios para adquirir en propiedad, o en el alquiler de departamentos, oficinas, locales, terrenos, etc.

- Vigilará que se respete el valor estipulado de acuerdo al valor catastral dado por el Departamento del Distrito Federal en la compra-venta de bienes raíces, así como en el precio que se pide por pago de renta.

La Procuraduría Federal del Consumidor, no debe ser simplemente conciliatoria, sus facultades deben ampliarse, para establecerla como una institución gubernamental de arbitraje, ampliando su ámbito de competencia en materia de vivienda, y por lo mismo como institución de defensa y protección para la familia mexicana, que por estar desprotegida sufre abusos constantes por parte de los latifundistas urbanos, casatenientes o simplemente caseros, es por ello que a nuestra consideración no se debe limitar la actividad de esta institución tan importante, sino por el contrario ampliarlos para crear conciencia nacional de que hay seguridad legal al adquirir una vivienda sea cual sea la forma de su obtención.

Asimismo, la Secretaría de Salubridad y Asistencia debe observar el cumplimiento estricto de los siguientes aspectos, que en su mayoría se hacen a petición del interesado, pero a nuestro parecer, debiera ser permanente y por iniciativa de la propia Secretaría.

- Vigilar que las viviendas reúnan los requisitos de seguridad e higiene necesarias para que ésta sea digna y decorosa.

- Observar el cumplimiento de los propietarios en el funcionamiento permanente de los servicios necesarios que todo hogar debe tener.

- Determinar el mínimo de calidad de los materiales para construcción y vigilar que estos se respeten.

- Aplicar multas a los que incumplan los puntos anteriores de manera sucesiva hasta que nuevamente se respeten.

- Vigilar que los que habitan la casa-habitación no menoscaben o destruyan, las condiciones materiales de la vivienda.

- Constreñir a los propietarios para que realicen el mantenimiento necesario de la vivienda para su conservación en buen estado.

- Vigilar que la amplitud de la vivienda sea la básica para que la familia que la habite tenga comodidad.

La Secretaría de Salubridad y Asistencia es determinante en el aspecto material de una vivienda, así como en el correcto funcionamiento de los servicios para una cómoda, higiénica y segura casa-habitación. Su intervención es esencial porque debe regular el cumplimiento de las condiciones generales de construcción y servicio que reúnan las características de digna y decorosa.

Por otra parte, la Secretaría de Hacienda y Crédito público debe instrumentar las medidas fiscales necesarias que permitan un desarrollo urbano sano y vigoroso.

- Estimular mediante la exención de impuestos la construcción de casas habitación y edificios departamentales para venta o alquiler de toda clase de impuestos, con un tiempo límite que permita erradicar definitivamente el problema de la vivienda en México.

- Asimismo también la compra de terrenos destinados a construcción de conjuntos habitacionales o de viviendas.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es en sobremera importante, ya que con dichas medidas fiscales, puede propiciar el auge habitacional y alentar al capital de bienes raíces debidamente controlado por el gobierno para que prevalezca el espíritu de justicia social, a construir casas habitación con las condiciones requeridas por la Secretaría de Salubridad y Asistencia y sin más gasto que el de la inversión de su capital en materiales necesarios para la edificación, o en su caso en la compra de terrenos, teniendo como única obligación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el de comunicar que el motivo de la construcción o compra de terrenos, es para cumplir el principio constitucional que garantiza el derecho a la vivienda.

Por último, dentro de los órganos gubernamentales establecimos la intervención del Banco de México, en cuanto a las siguientes funciones.

- Como Banco regulador de la Banca Nacionalizada, determinar el presupuesto anual mínimo necesario para el financiamiento de obras de conjuntos habitacionales.

- Otorgar créditos suficientes y rápidos por medio de la banca nacionalizada a quienes lo soliciten para adquirir, construir, ampliar, mejorar o reparar una casa-habitación, estableciendo los criterios necesarios para el cobro del mismo de acuerdo a la posición económica de la familia que lo solicite.

- Determinar el grado de inflación anual en materia de vivienda, y establecer en coordinación con la comisión de salarios mínimos el aumento gradual en el pago de renta en casas o departamentos de alquiler, cuidando que no se afecten las nece ci dad es b ás i c as f a m i l i a r e s.

- Regular los pagos mensuales por compra o alquiler de un departamento considerando un interés bancario que no exceda del 12% anual. Se precisan las instituciones gubernamentales en los puntos anteriores, son de vital importancia para el auge habita ci o n a l y su total resolución, quizás a opinión de muchos los puntos y funciones que se especificaron en cada una de ellas pa recieran ser pura utopía, pero seamos realistas, el problema ha bitacional existe y se agrava constantemente como un cáncer que lesiona a la sociedad, su curación es necesaria y por ello las medidas a tomarse son quizás aún mayores de las que yo en mi opinión puedo dar.

El Estado debe cumplir y hacer respetar la garantía constitucional, su intervención demostrará que su interés primordial es satisfacer las necesidades de las mayorías, que no habrá in tereses creados ni mucho menos gobierno minoritario, sino por el contrario establecerá las medidas urgentes esenciales para la

solución adecuada y rápida de los problemas que afectan a la so ci ed ad de y u no de los m á s g r a v e s l a f a l t a d e v i v i e n d a d i g n a y d e c o r o s a .

Es por ello, que específicamente, marcamos las funciones de las instituciones que deben intervenir en materia habitacional, claro está que pueden faltar algunos aspectos o por el contrario excederse, pero nuestra finalidad, aún a costa de equivocarnos y de escuchar las apreciaciones de los demás interesados en el tema, es dar ideas acerca de como pensamos y creemos que sean los medios adecuados para lograr el ansiado derecho a la vivienda.

Aunado a lo anterior y junto a la actividad de las instituciones gubernamentales u órganos de gobierno, se debe iniciar la reforma urbana, sin lugar a duda necesaria como complemento ideal, de los instrumentos que cada uno de los órganos mencionados a de aportar para desarrollar y cumplir en forma progresiva y eficaz lo que nuestro artículo cuarto constitucional marca en su párrafo cuatro.

Es claro, pues, que hay que precisar los objetivos y metas que la reforma urbana debe tener y entre otros tenemos:

- Limitar la extensión de la propiedad privada para la construcción de viviendas unifamiliares, con el propósito de crear una sociedad más igualitaria.

- Crear conjuntos habitacionales verticales en la zona céntrica de la ciudad para darlos en propiedad ya que así como

la tierra es para quien la trabaja, la vivienda es para quien la posee.

- Obligar a los patrones a dar habitación a todos sus trabajadores cerca del lugar donde laboran, y con las condiciones necesarias para vivir digna, cómoda y decorosamente.

- Expropiar terrenos y vecindades que en la actualidad se encuentran protegidos por el decreto de congelación de rentas y construir edificios ad-hoc que se otorgarán con prioridad a las familias afectadas previo censo elaborado por el gobierno.

- Fomentar un proceso de ingeniería social para reubicar los excesos de población en la ciudad de México y en las grandes ciudades del país.

- Implantar un límite de propiedad en metros cuadrados que impida el acaparamiento de casas, departamentos y terrenos.

Creemos con certidumbre que el gobierno de México tiene los medios necesarios para resolver el problema habitacional, sólo falta decisión, voluntad política y con ambas, el establecimiento de instrumentos jurídicos que modifiquen las irregularidades de este problema y que lo resuelvan.

Es preciso, entonces, comenzar ahora que todavía es posible hacer algo, si continúa adelante la imprevisión México se puede tambalear, porque una sociedad oprimida soporta hasta cierto grado, pero al sobrepasarlo, se propicia el desequilibrio social y la decadencia gubernamental.

Sin embargo, reconozco que México avanza y con él la confianza del pueblo de lograr y alcanzar sus deseos, y para ello hay manera, sólo falta iniciativa y buena voluntad.

Se podría crear un instituto regulador de todas las funciones de los órganos antes mencionados, ya sea, que el propio Instituto Nacional de la Vivienda tenga esas facultades o mediante la creación de la Procuraduría Federal de la Vivienda, que acumule los instrumentos y recursos jurídicos que resuelvan el problema habitacional desde donde se le vea.

Es por ello, que si se logra forjar una sociedad en donde los fuertes sean generosos y los débiles estén protegidos, estaremos en el camino que nos señalaron los grandes patriotas mexicanos, desmoronando el afán de lucro y propiciando que las fuerzas gubernamentales y económicas del país, unan sus esfuerzos tomando en primer lugar y sin mixtificaciones, plena responsabilidad para resolver el problema habitacional, evitando así el aniquilamiento paulatino de la esperanza de la familia mexicana, de gozar de la garantía constitucional que entraña el derecho a la vivienda.

VI. EL DERECHO A LA VIVIENDA REALIDAD O ILUSION

El gran bardo veracruzano Salvador Díaz Mirón acotó una frase histórica: "Nadie tiene derecho a lo superfluo mientras alguien carezca de lo estricto", una verdad incontrovertible que no se puede enterrar.

La vivienda es esencial, es el pivote de la integración familiar y el eje de su estabilidad, es el cimiento que engrandece a una nación y un factor determinante de unidad nacional.

Siendo México un país regido por leyes, la orientación del aparato político y legislativo de la nación debe ser la aplicación de la democracia en su más alta expresión y para ello se hace necesario el cumplimiento estricto de las garantías de la Constitución.

Empero, en relación a la vivienda existen aun en la actualidad actitudes incoherentes y criterios prepotentes del poder legislativo, que en lugar de crear los instrumentos necesarios que corrijan de raíz este problema, instituyen medios que lo propician y que lo aumentan.

No es comprensible lo anterior, ya que el supuesto es que las leyes sean justas y equitativas para todos, pero al parecer en opinión de los que llevan las riendas de los destinos del país, más vale favorecer a las minorías enriquecidas que a las mayorías desfavorecidas porque las primeras dan más.

Es obvio entender, que la vivienda como base del amparo

familiar, no es un capricho que la sociedad mexicana exige por simple necesidad, sino porque es vital para su desarrollo familiar desde el punto de vista que se le quiera observar.

Por ello es claro el título de nuestro tema, que en gran parte se inclina más hacia el aspecto ilusorio e imaginario, que a la propia realidad y para ello, únicamente hay que observar la actitud de los legisladores, que haciendo caso omiso de las necesidades del pueblo traban y obstaculizan la creación de una ley cuya esencia comprenda y resuelva todas y cada una de las formas de obtener y disfrutar el derecho a la vivienda y aunado a esto la existencia de leyes incongruentes para este momento histórico y la legislación de otras que en forma incompleta y poco clara tratan de cumplir la deseada y esperada garantía.

Es pues este derecho una garantía, que si no se cumple, difícilmente se podría hablar de una auténtica y genuina justicia social y del bienestar familiar, ya que su vigencia da derecho a exigir condiciones favorables para vivir digna y decorosamente.

Así se ha establecido constitucionalmente y con ello se ha reconocido la necesidad imperiosa de satisfacer este derecho, que durante largo tiempo no ha tenido caudales que le den solución, hoy en día únicamente se hace necesario crear los mecanismos que inicien el camino para el cumplimiento de esta garantía.

Es por eso que esta tesis no es un mero formulismo, es un

llamado al respeto y cumplimiento del artículo cuarto constitucional que plasma entre otras garantías el derecho a gozar de una habitación familiar, no es un simple sueño, sino por el contrario, es una realidad latente que espera pronta solución, quizás no haya dentro del ámbito jurídico una ley, un reglamento, un acuerdo o un decreto que formule de manera específica los medios necesarios y los instrumentos a ocupar, para erradicar tan grave problema, pero la base ya está, el cimiento que permite que cualquier estructura se sostenga ha sido creado, y este lo encontramos en la Constitución que en su artículo cuarto párrafo cuarto, reconoce y ratifica el derecho a la vivienda por ser esencial para la vida de la familia mexicana.

Claro está, que el fundamento de la tesis realizada emerge no de una ley secundaria, en cuanto que no existe todavía, sino del espíritu de esa garantía individual que postula sin miramientos ni condiciones el derecho a la vivienda como esencial para la grandeza de nuestra Nación y si no se crean los mecanismos necesarios que permitan aplicar el artículo constitucional mencionado, se estará atentando contra nuestra Ley Fundamental que es el eje de la estructura legal mexicana.

Y el atentar, es contravenir un principio del cual emana el bienestar y la justicia social, porque el derecho a la vivienda ya no se puede olvidar y obstaculizar sino por el contrario hay que cumplirlo y remediarlo.

Cabe destacar que, la Revolución Mexicana muestra una variada serie de ejemplos en todos los niveles, que permiten juz-

gar con objetividad, la tendencia que el gobierno ha seguido respecto al problema de la vivienda, es claro observar, que una porción nada despreciable de los recursos del pueblo se ha concentrado en lo que suele designarse aguda e irónicamente como "los cuarteles de la revolución", refiriéndose exclusivamente a colonias aristocráticas desde el punto de vista económico y no del significado real de la palabra, como son el Pedregal, las Lomas de Chapultepec, Tecamachalco, etc., con grave detrimento de la atención municipal a grandes zonas proletarias del país y de la capital de México.

No podemos evitar ni mucho menos desconocer, que el problema habitacional no sólo no se resuelve sino que las perspectivas conforme a la tendencia que en esta materia el Estado ha seguido, indican que la situación se agravará, en cuanto que, no se han creado mecanismos lógicos y prácticos que lo resuelvan y los ya existentes son atrasados conforme a las necesidades que en la actualidad se plantean, asimismo nuestras cámaras legislativas en su aposento se erigen como Dioses, invulnerables creando leyes que generalmente son en beneficio de unos cuantos y que en materia habitacional no vienen a ser la excepción, ya que al parecer existen entre ellos fuertes intereses inmobiliarios.

Y como se mencionó, el problema no solo radica en el medio urbano, sino también y con mayor extensión en el ámbito rural, ya que ni siquiera ha sido tocado, y un ejemplo sin precedente son las miles de chozas o tugurios de adobe localizados a lo ancho y a lo largo del territorio nacional que continúan en las

mismas condiciones físicas que permiten al clima inclemente imponerse al hombre desamparado y sin techo.

Hace ya algunos años, siendo más exacto, en 1962-1963, el Instituto Nacional de la Vivienda, afirmaba que el objetivo primordial y fundamental del programa de la vivienda popular "se reducía a encontrar soluciones más adecuadas para hacer posible conjugar la baja capacidad de pago de los sectores que demandan viviendas populares, con el costo de viviendas sanas, higiénicas y funcionales."(67)

Este objetivo, sin lugar a duda es inobjetable, desde el punto de vista teórico, más no pasa de ser un simple pretexto para justificar la inacción práctica.

(67) Monografía Instituto Nacional de la Vivienda. 1962-1963.

VII. CONCLUSION

No es posible limitar el campo de aplicación del derecho a la vivienda, ni mucho menos crear instrumentos jurídicos que encuadren parcialmente una área para la resolución y aplicación de este principio.

Bien es sabido, que existen multitud de formas para poder otorgar una vivienda, así como medios para obtenerla, aludimos a la adquisición en propiedad en todas sus formas, a la posesión del hábitat por medio de alquiler, así como a la obtención de créditos para adquirir, construir, reparar, ampliar o remodelar la casa-habitación.

Cada una teniendo diversas modalidades, que impidan el surgimiento y la práctica nociva de intereses particulares que ahoguen a la colectividad al pedir el cumplimiento de los artículos que encuadran los principios del derecho a la habitación.

Sin lugar a duda, el poder legislativo, debe circunscribir en forma clara y precisa los instrumentos jurídicos que demarquen específica y objetivamente los distintos medios en el ámbito de aplicación del derecho a la vivienda.

El Congreso de la Unión, debe promulgar una ley, que englobe la obtención del derecho a la vivienda en toda su extensión, en mi opinión tomando en cuenta los siguientes aspectos:

La adquisición en propiedad debe tener las siguientes modalidades:

- Que observe siempre su función social.

- El valor catastral del inmueble será dado por peritos en la materia del Departamento del Distrito Federal.

- Se tomará en cuenta la capacidad económica del comprador, la inversión del propietario y la zona comercial en donde se encuentre el inmueble sin afectar a ninguna de las partes, al realizarse la compra-venta.

- Se establecerá un límite en metros cuadrados para la adquisición de casa en propiedad.

- No habrá pago de impuestos, cuando el fin sea el uso del inmueble para vivienda.

Asimismo, en la vivienda en alquiler se tomará en cuenta:

- El valor real del inmueble en las mismas condiciones antes mencionadas, para el pago de la renta, así como el ingreso mensual familiar y la inversión del propietario.

- Existirá un contrato oficial inalterable e inviolable.

- El aumento será anual de acuerdo a lo que la comisión de salarios mínimos determine, siendo esto gradual sin afectar a ninguna de las partes.

- En caso de controversia intervendrá la Procuraduría Federal del Consumidor como Comisión de Arbitraje con facultades ejecutivas.

- Reformas al Código Civil en materia de arrendamiento.

Mediante créditos rápidos y suficientes, con fines exclusivos de hacerse o mejorar una vivienda.

- Abarcarán del 90% al 100% del valor del inmueble, así como para construir, reparar, etc.

- El pago se realizará mensualmente en base a la capacidad económica familiar, con un interés social no mayor al 12% anual.

- Propiciarán préstamos al Estado, para la construcción de conjuntos habitacionales, cuya renta sea simbólica, y su entrega sea inmediata.

Por lo anterior, creo que todos estamos de acuerdo de que el derecho a la vivienda es esencial, hay que crear las leyes que detallen y pormenoricen su ámbito de aplicación, para ello el Congreso de la Unión debe ser extensivo a todas sus ramas, tomando en cuenta al Estado y a las autoridades competentes, que en forma directa intervengan para la resolución de tan agravado problema.

En México, la legislación en materia habitacional es precaria, y la que existe agrade sustancialmente al espíritu del Artículo Cuarto Constitucional y para evitarlo hay que crear las necesarias y reformar o derogar las que atenten contra el derecho a la vivienda.

Nuestro punto de vista, es idealista, pero no es posible ya, pasar inadvertida, la angustia familiar, porque un derecho sobre todo si es fundamental no debe tener barreras o límites,

que impidan su aplicación, sino por el contrario, debe encontrar medios y recursos jurídicos suficientes, que especifiquen en forma clara el cumplimiento del derecho a la vivienda y entrenen el bienestar y la justicia social del pueblo mexicano.

CONCLUSIONES

GENERALES

CONCLUSIONES GENERALES

- Son muchas las cadenas que aprisionan al pueblo mexicano desde el amanecer de su historia libre de la opresión colonialista, pero las hondas raíces de su explotación no fueron extirpadas radicalmente y a ciento sesenta años de su independencia los males incrustados en la población sin esperanza continúan sin ser curados, la medicina aplicada no ha dado buenos resultados y la configuración de una sociedad justa vislumbrada por el gran Morelos, "una sociedad sin opulencia y sin indigencia", así como el concepto de forjar una gran nación de los inmaculados reformistas encabezados por Juárez, estando latentes en el alma nacional se encendieron con el verbo florido y la acción valiente del inmortal Madero, para impulsar la Revolución Mexicana, cuyo testimonio brillante fue recogido por el Constituyente de Querétaro.

El proyecto nacional definido en la Carta Magna, que en su seno vivifica los anhelos de los Padres de la Patria y la definición soberana del México juarista, mantiene la paz social en el pueblo mexicano y la esperanza de construir una verdadera democracia, no un oasis para minorías selectas en lo económico que huyen horrorizadas ante la mano del pedigüño que sumisa se levanta en pos de una limosna para poder llevar un pan duro a sus hijos hambrientos y a la mujer macilenta que lo acompaña en el infortunio. Porque bien es cierto que nadie tiene derecho a lo superfluo mientras alguien carezca de lo estricto; y el derecho a la vivienda aún no se ha cumplido ni respetado.

- Es inobjetable el hecho, de que existen en la actualidad grandes carencias injustificables que privan arbitrariamente de las más vitales necesidades a las familias mexicanas, que día con día se sumergen más en el abismo del olvido y la desidia. No es mera filosofía lo anterior, ya que es sabido, que aún cuando la Constitución Política de México plasma y reconoce diversas garantías que deben otorgarse a todos los gobernados, éstas, en muchas ocasiones o son violadas o en su caso no se aplican ni se cumplen debidamente.

La familia mexicana que orgullosamente hace honor a su patria, se ve constantemente agredida en su integridad y en su estabilidad, por el simple hecho, de que el derecho a la vivienda que reconoce nuestra Ley Fundamental carece de los mecanismos jurídicos necesarios que permitan su cabal cumplimiento.

Siendo esta garantía tan importante, no es posible creer que nuestros legisladores no hayan creado los instrumentos y medios necesarios que permitan su aplicación.

Es obvio entonces, que el poder legislativo, no ejerciendo las funciones que le corresponden, no sólo evade su responsabilidad, sino también obstaculiza flagrantemente el derecho a la vivienda impidiendo su aplicación, por su negligencia al no crear las leyes necesarias y legislar las innecesarias.

La vivienda es vital, depende de ésta, en gran medida, el fortalecimiento y engrandecimiento de una nación, en cuanto que es un factor determinante de unidad nacional, y el símbolo esencial del amparo familiar.

- Debe el Estado por medio del poder legislativo establecer, sin miramientos ni discusiones, en materia habitacional, el principio de que "la vivienda pertenece o debe ser de quien la habita", propiciando, sin lugar a duda, en forma permanente y no circunstancial, la seguridad familiar y aplicando los postulados de justicia y bienestar social que en todo gobierno democrático deben prevalecer.

- El derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad, como garantías del gobernado, convergen simultáneamente en un solo objetivo constitucional, ya que de su esencia emana el beneficio de la colectividad, es decir, el derecho a la vivienda como una necesidad social y el derecho a la propiedad, como un medio para satisfacer dicha necesidad, al aplicarse su función social.

- El Estado en conjunto con las diversas dependencias gubernamentales, debe establecer de manera inmediata en materia habitacional, las modalidades necesarias que propicien el logro absoluto del cumplimiento de la garantía constitucional, ya sea para obtenerla en propiedad, alquiler o créditos otorgados por la banca nacionalizada para tal objetivo.

- La vivienda en propiedad sería el ideal, más como esto no es posible en las actuales circunstancias históricas, se hace necesario establecer algunos aspectos que permitan la solución a tan agravado problema y eviten el acaparamiento desmedido de latifundistas urbanos e inmobiliarias administrativas y entre otras tenemos:

a) Regular el precio de las viviendas que se adquieren en propiedad, por peritos en la materia del Departamento del Distrito Federal de acuerdo al valor real de la obra y a la ubicación de la misma.

b) Limitar la extensión en la compra de una propiedad a un máximo de 200 metros cuadrados, para evitar el acaparamiento territorial indebido, y el lucro excesivo.

c) Y las demás que dispongan las leyes.

- Se vuelve un imperativo necesario, el legislar en materia de vivienda de alquiler, en cuanto que existe verdadera urgencia por resolver la angustiosa situación de centenares de miles de inquilinos en la República Mexicana, desprotegidos por leyes injustas y amenazados por casatenientes de mentalidad medieval.

Es fundamental, ya que atañe al porvenir de la nación mexicana porque está ligada a la esencia del equilibrio familiar el poseer o alquilar una vivienda digna para su hogar.

Evidentemente, no se trata de quitarle al que tiene una o muchas viviendas para dársela al que no la tiene, tampoco de expropiar todas las viviendas de la República Mexicana, sino de legislar con sentido social para darle a los jefes de familia seguridad en sus casas o departamentos que no sean propios y responsabilizar, inclusive penalmente, a los propietarios que se salgan del marco de la ley o recurran a maniobras punibles para extorsionar a sus inquilinos.

Siendo la vivienda un factor de unidad nacional lo ideal sería que quien habita el área departamental o unitaria fuera el legítimo propietario, pero como esto no es posible lograrlo en las actuales circunstancias históricas, es asunto de interés nacional que los contratos firmados por los inquilinos sean amparados legalmente con cláusulas que sancionen penalmente al propietario que celebre un acuerdo común sobre este particular utilizando un machote distinto al oficial y, si lo hace, en caso de litigio que la ley sancione con multa y cárcel a quien recurra a esta expoliación, sirviendo de plena prueba el contrato de arrendamiento presentado por los propietarios ante las autoridades correspondientes.

- La banca nacionalizada, es fundamental para el desarrollo habitacional nacional, ya que mediante sus recursos, se puede solucionar en gran medida tan palpitante problema, cumpliendo un derecho que toda familia mexicana tiene de acuerdo a lo que determina la Constitución.

- Es preciso entonces que se establezcan créditos suficientes, rápidos y baratos que permitan a todo aquel que lo solicite para que pueda adquirirla en propiedad, o en su caso, construirla, mejorarla, ampliarla, remodelarla o pagar a pasivos contratados por tal concepto, estableciendo de acuerdo al salario que percibe el trabajador solicitarle los pagos mensuales y un interés que no exceda del 14% anual.

- Cabe destacar, que el espíritu mercantilista que emana en materia de arrendamiento del Código Civil, atenta y viola,

los principios constitucionales de seguridad, justicia y bienestar social y aunado a esto lacera permanentemente el verdadero contenido del derecho a la propiedad que se ejerce, de acuerdo a la ley citada, con el antiguo pensamiento romano y más adelante medieval, ya que en forma extremosa abusan los casatenientes, latifundistas urbanos e inmobiliarias administrativas de ese derecho, para apartarse en definitiva de su función social, y es que el Código Civil permite que en materia de vivienda, entre arrendador y arrendatario, se celebre un contrato de adhesión o más bien un contrato mercantil en donde el arrendatario es objeto de un contrato leonino, con clausurado evidentemente perjudicial para el inquilino, no importando ni su posición, ni su punto de vista, en cuanto que si lo rechaza, no obtiene la vivienda deseada.

La legislación inquilinaria, no sólo pretende defender a una minoría selecta, sino también propicia el lucro excesivo e indebido, por la línea comercial que el Código Civil en esta materia ha seguido.

- La vivienda es un factor determinante en la estabilidad e integración familiar, en cuanto que ésta les da seguridad, habiendo esto, la sociedad conformada por una multitud de familias muestra un claro equilibrio, y al existir éste, la nación sin lugar a duda se sostendrá sobre un cimiento indestructible que permita en el transcurso del tiempo el engrandecimiento del país, es por ello que se hace inconcebible que en la actualidad no se busquen los mecanismos jurídicos necesarios que cumplan en su totalidad este objetivo.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- Abdo Haddad, Salvador Diario "Rotativo"
Revistas "Búsqueda", "Impacto",
"México en el Mundo Actual",
"Algurba".
- Aristóteles "Etica Nicomaquea".
- Aguilar Carvajal, Leopoldo "Contratos Civiles".
- Bartra, Armando "Regeneración, 1900-1918".
- Burgoa Orihuela, Ignacio "Derecho Constitucional Mexicano".
- Burgoa Orihuela, Ignacio "El Juicio de Amparo".
- Burgoa Orihuela, Ignacio "Las Garantías Individuales".
- Carpizo, Jorge "La Constitución Mexicana de 1917".
- Carpizo, Jorge "La Interpretación Constitucional".
- Castro, Juventino B. "Lecciones de Garantía y Amparo".
- Cervantes Ahumada, Raúl "Derecho Mercantil".
- Compendio de México Tomos III y IV.
- Cosío Villegas, Daniel "La Constitución de 1857 y sus
Críticos".
- Cueva, Mario de la "Derecho del Trabajo"
Tomos I y II.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos. 1948.

- Departamento del Distrito Federal "Plan de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal".
- Domínguez del Río, Alfredo "El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio".
- Duguit, León "Manual de Derecho Constitucional".
- Enciclopedia de México Tomos 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11 y 12.
- Enciclopedia Espasa-Calpe
- Enciclopedia OMEBA
- Fraga, Gabino "Derecho Administrativo".
- Gamboa, José María "Leyes Constitucionales de México".
- García Téllez, Ignacio "Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil Mexicano".
- González Avelar, Miguel "La Constitución de Apatzingán y otros Estudios".
- González Díaz Lombardo, Francisco "El Derecho Social y la Seguridad Social Integral".
- Guerrero, Euquerio "Manual de Derecho del Trabajo".
- Lozano, José María "Estudio del Derecho Constitucional Patrio en lo relativo a los Derechos del Hombre".
- Madrid Hurtado, Miguel de la "Estudios de Derecho Constitucional".
- Melgarejo Vivanco, José Luis "La Constitución Federal de 1824".
- Enciclopedia México a Través de los Siglos.

- Miranda Basurto, Angel "La Evolución de México".
- Montiel y Duarte, Isidro "Estudio sobre Garantías Individuales".
- Noriega, Alfonso Jr. "Apuntes de Garantías y Amparos".
- Noriega Cantú, Alfonso "La Naturaleza de las Garantías Individuales en la Constitución de 1917".
- Noriega Cantú, Alfonso "Lecciones de Amparo".
- Pallares, Eduardo "Diccionario de Derecho Procesal Civil".
- Peniche López, Vicente "Apuntes de Garantía y Amparo".
- Pérez Lobo, Rafael "Sumario Alfabético del Código Civil Mexicano y Concordancias de su Articulado".
- Pina Vara, Rafael de "Diccionario de Derecho".
- Pina Vara, Rafael de "Elementos de Derecho Civil Mexicano" Tomo III y IV.
- Pradilla, Emilio "Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en América Latina".
- Problemas Económicos y Sociales de México. Antología SEP.
- Pumarega, Manuel "Frasas Célebres de Hombres Célebres".
- Rangel Couto, Hugo "El Derecho Económico".
- Rodríguez, Ramón "Derecho Constitucional".
- Rojina Villegas, Rafael "Compendio de Derecho Civil" Tomo II y IV.

Rojina Villegas, Rafael	"Derecho Civil Mexicano" TOMO VI. Vol. 1 y 2.
Sánchez Medal, Ramón	"De los Contratos Civiles".
Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	"Plan Nacional de Desarrollo Urbano".
Silva Herzog Flores, Jesús y otros	"Asentamientos Humanos. Urbanismo y Vivienda".
Tena Ramírez, Felipe	"Derecho Constitucional Mexicano".
Tena Ramírez, Felipe	"Leyes Fundamentales de México" (1808-1973).
Trueba Urbina, Alberto	"La Primera Constitución Político- Social del Mundo".
Trueba Urbina, Alberto	"Nuevo Derecho del Trabajo".
Trueba Urbina, Alberto	"Ley Federal del Trabajo".
Leyes Consultadas	"Constitución Política de los Es- tados Unidos Mexicanos". "Constitución de Apatzingán". "Constitución de 1857". "Código Civil para el Distrito Federal". "Ley Federal del Trabajo". "Ley Federal de la Vivienda". "Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Traba- jadores del Estado".