

217.44



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE MEXICO DURANTE EL PERIODO DE MANUEL AVILA CAMACHO, 1940-1946

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN SOCIOLOGIA

P R E S E N T A N :

FLOR MORALES GUZMAN

SARA GUERRERO CANO



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PAG.
PROLOGO.....	5
INTRODUCCION.....	7
1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA INQUILINARIO, LAS ORGANIZACIONES POPULARES Y LA VIVIENDA EN RENTA EN LA CIUDAD DE MEXICO A PRINCIPIOS DE LOS AÑOS CUARENTA.....	16
2. LA CNOP Y LA LEY DE CONGELACION DE RENTAS	
2. 1. EL MOVIMIENTO INQUILINARIO EN LA CIUDAD DE MEXICO, ALGUNOS ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS GENERALES.....	37
2. 2. EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE JULIO DE 1942.	
2. 2. 1. CARACTERISTICAS Y CONTENIDO.....	51
2. 2. 2. EFECTOS DE LA APLICACION DEL DECRETO....	62
2. 3. EL SURGIMIENTO DE LA CNOP Y LA CUESTION INQUILINARIA EN 1943.	
2. 3. 1. LA CONFORMACION DEL SECTOR POPULAR.....	69
2. 3. 2. LA CNOP Y LAS ORGANIZACIONES INQUILINARIAS.....	75

I N D I C E (cont.)

PAG.

3. EL FIN DEL SEXENIO AVILACAMACHISTA Y LA POLI <u>T</u> CA DE VIVIENDA.	
3. 1. LAS POLITICAS HABITACIONALES DEL ESTADO.	
3. 1. 1. ANTECEDENTES Y ALGUNOS RASGOS GENERALES.	85
3. 1. 2. LA INVERSION DE CAPITALES EN EL SECTOR - INMOBILIARIO, VIVIENDA CONSTRUIDA Y VI- VIENDA EN ARRENDAMIENTO.....	93
3. 1. 3. PROGRAMAS HABITACIONALES IMPULSADOS POR EL GOBIERNO DE AVILA CAMACHO.....	100
3. 2. EL FIN DE LA GUERRA Y LA PRORROGA DEL DECRE <u>T</u> TO.....	109
4. CONCLUSIONES Y COMENTARIOS FINALES.	
4. 1. CONTROL Y MEDIATIZACION DE LA DEMANDA DE VI <u>T</u> VIENDA.....	113
4. 2. MOVIMIENTOS INQUILINARIOS Y RESPUESTAS DEL APARATO ESTATAL.....	118
APENDICE.....	131
BIBLIOGRAFIA.....	144

P R O L O G O

A partir del régimen de Lázaro Cárdenas y particularmente del de Manuel Avila Camacho, se efectuó una revisión bibliográfica acerca del problema habitacional en la Ciudad de México, encontrando que este último periodo ha sido poco investigado al respecto. De ahí surge la idea de estudiarlo, tomando en cuenta los diferentes factores que caracterizaron ese sexenio: la coyuntura de la Segunda Guerra Mundial, la creación de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP), la reestructuración del Partido de la Revolución Mexicana (PRM), y relacionado con todo esto, dentro de la política de vivienda, el Decreto de Congelación de Rentas, el cual constituyó uno de los actos más significativos de la política avilacamachista.

A fin de realizar esta investigación se acudió principalmente al Archivo General de la Nación, donde se analizaron documentos en la Sección de Presidentes, asimismo en la Biblioteca del Museo de la Ciudad de México se consultaron las Memorias del Departamento -

del Distrito Federal, y en forma simultánea se efectuó la revisión hemerográfica de los periódicos El Nacional y el Popular en la Biblioteca Nacional. Adicionalmente se consultaron algunos números del Diario Oficial de aquella época, principalmente los relacionados con la legislación en torno a la vivienda en arrendamiento y varios textos que abordan el periodo histórico de estudio.

Este trabajo fue posible gracias a la ayuda y paciencia del profesor Mario Bassols Ricárdez, con su orientación y atinada labor como director de tesis, fue de gran apoyo para la conclusión de la misma.

Se agradecen los valiosos comentarios recibidos por parte de los profesores Nedelia Antiga, Rocío Corona, Gilberto Silva, Víctor Slim y Manuel Perló. Por último, un agradecimiento a todas aquellas personas, familiares y amigos por el estímulo dado a la realización de esta tesis, y de manera muy especial, a la compañera Rosalinda Hernández por la mecanografía de la misma.

I N T R O D U C C I O N

El objetivo general de este trabajo es analizar la situación de la vivienda en arrendamiento y el Decreto de Congelación de Rentas, como una de las medidas más importantes en materia de política urbana expedida por el gobierno de Manuel Avila Camacho.

Se parte de la hipótesis de que los principales elementos que permitieron emitir la Ley de Congelación de Rentas de 1942, se explican en la constitución de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP), como un nuevo sector del Partido de la Revolución Mexicana (PRM), a fin de establecer así un contrapeso político o de fuerzas políticas en el interior del mismo. Dicha ley se situó coyunturalmente en el marco internacional de la Segunda Guerra Mundial, condición que aceleró la aprobación del Decreto de Congelación de Rentas.

En específico, el objeto de estudio es el problema de la vivienda en arrendamiento en la Ciudad de México -

durante el periodo de Avila Camacho, y en ese sentido, algunas de las implicaciones sociopolíticas más importantes que trajo consigo el Decreto de Congelación de Rentas en el sexenio de referencia. Así se considera como sujeto principal de esta investigación a uno de los actores sociales de mayor significado de aquel entonces, es decir, las organizaciones inquilinarias y su relación con la política urbana inquilinaria del Estado antes y después del decreto.

En forma paralela, se estudia la relación entre la naciente CNOP y las organizaciones inquilinarias en la Ciudad de México y se exponen los lineamientos más importantes de la política habitacional del Estado en el periodo de estudio, en particular, los momentos de culminación de la Segunda Guerra Mundial y el debate político que se establece en torno a la posible prórroga del Decreto de Congelación de Rentas.

La vigencia del presente análisis, se ubica a partir de los acontecimientos que sucedieron a raíz de los sismos de septiembre de 1985, que acabaron con gran

cantidad de viviendas, lo que evidenció las anomalías del sistema arrendatario y trajo como consecuencia sociopolítica la expropiación de predios urbanos en octubre del mismo año, cuya mayor parte se localizó en el centro de la Ciudad de México, especialmente en la Delegación Cuauhtémoc (más del 60% del total).

El sistema de vivienda resultaba ya anacrónico y la coyuntura del sismo proporcionó al gobierno, la forma de revitalizar los predios de renta congelada con la expropiación. Con tal medida, estos predios entran nuevamente al mercado inmobiliario, esto es, se "descongelan" y deja de tener vigencia el Decreto de Congelación de Rentas.

La primera parte comprende un panorama general de la situación de la vivienda en renta, así como las condiciones económicas de la población trabajadora que enfrentaba los problemas al respecto a principios de la década de los años cuarenta. Se aborda también la participación por parte del Estado en esta cuestión a partir de la creación de instituciones y programas.

En el segundo capítulo se expone el desarrollo de las luchas inquilinarias, desde el periodo posrevolucionario hasta 1940, como necesario antecedente para la mejor comprensión del Decreto de Congelación de Rentas y sus efectos. En su momento, esta medida es vista como un esfuerzo significativo del gobierno para solucionar el problema de la vivienda en la Ciudad de México, del mismo modo, propicia la proliferación de las colonias populares.

En la parte final de este capítulo, se fundamenta cómo la creación de la CNOP es parte fundamental de la política urbana del régimen avilacamachista y cómo esta central juega un papel importante en el control y corporativización de los movimientos inquilinarios. Por lo tanto, se considera una estrecha relación entre el Decreto de Congelación de Rentas y el nacimiento de la CNOP.

En el tercer capítulo, se plantean las políticas habitacionales del Estado así como la participación que éste tuvo en la construcción de vivienda nueva, en la

época que se analiza.

Una primera caracterización de lo que fue el sexenio de Manuel Avila Camacho indica que en la década de los años cuarenta, México experimentó cambios profundos en su estructura social; dejó de ser un país predominantemente agrícola, para dar lugar a la creación de un país urbano-industrial que empezaba a tener pre dominio sobre los sectores rurales. Lo que trajo como una de sus consecuencias, la concentración poblacional en los centros urbanos principalmente la Ciudad de México.

De esta manera, al inicio de la década de referencia, tiene lugar el desencadenamiento del desarrollo indus trial mexicano, el cual es estimulado en gran medida por la coyuntura favorable que representó la entrada de Estados Unidos a la Segunda Guerra Mundial y también como resultado de las intervenciones públicas realizadas durante el gobierno de Lázaro Cárdenas.

Es en estos años cuando se consolida el Estado pos-

revolucionario y se inicia la vida institucional del país. Para ello fue necesario que el Estado definiera su posición con respecto al ejército y a la iglesia, con ésta última, cabe recordar que el periodo de Cárdenas llegaron a tener enfrentamientos debido a su antagonismo por la llamada educación socialista. La posición de Avila Camacho fue de carácter conciliador, con el objeto de evitar disputas de orden político como había ocurrido en el pasado, cuando estos sectores estaban conformados como poderes y tenían gran influencia en la vida política en México; con esto se hacía absoluto el predominio del poder civil, el cual limitó la participación de otros sectores.

Otra condición para que se consolidara el Estado mexicano, fue la ratificación del pacto social como su fundamento principal. Dicho pacto surgido de la Revolución de 1910, expresaba el proyecto económico, político y social emanado de ella. Era de suma importancia conciliar los diversos intereses sociales, aún cuando esto significara que las clases trabajadoras quedaran subordinadas al nuevo proyecto hegemónico.

En este contexto, la coyuntura de la Segunda Guerra Mundial proporcionó condiciones favorables para que el gobierno de Avila Camacho impulsara la estrategia-política de la "unidad nacional".

Esta política de conciliación entre los diferentes intereses y grupos sociales, fue con el objetivo de fortalecer la hegemonía del Estado e impulsar el desarrollo capitalista industrial en México. Era indispensable la definición y respeto de espacios y campos de acción de dichos intereses, con el fin de lograr un "equilibrio" entre ellos. De acuerdo con la ideología estatal de aquel entonces, la política de "unidad nacional" buscaba la suspensión de demandas particulares de clase en aras del bienestar general de la Nación.

De alguna manera estos elementos -apenas esbozados- proporcionaron la consolidación del sistema político mexicano, cuya estabilidad de larga duración logró atraer la inversión de capitales nacionales y extranjeros. Con ello, el gobierno avilacamachista pudo de

sarrollar el proyecto de industrialización capitalista, el cual se basó en la empresa privada para impulsar el desarrollo industrial. Se adoptaron medidas - fiscales y proteccionistas, además de garantías de es tabilidad social, para lo que fue necesario pactar - alianzas con los diferentes grupos sociales y principalmente con el movimiento obrero. Así el Estado, se erigía como el rector de la economía y la política na cionales.

Es este marco de cambios constantes en las formas de organización social y política, donde se ubica el pro blema de la vivienda. Ya en los años que se analizan en el presente estudio, más del 50% de las viviendas en la Ciudad de México eran rentadas (*). La producción de la vivienda de renta estaba a cargo de los - propietarios del suelo urbano, que por ese hecho podían cobrar a una gran parte de la población una renta del suelo mediante el alquiler de cuartos y depar-

(*) Cfr. Coulomb B., René, "De la metrópoli mexicana", en Revista Azcapotzalco, Vol. VI, Núm. 15, UAM, mayo-agosto, 1985, p. 43.

tamentos edificados sobre él. Este control privado - del suelo y de la vivienda en renta así como la - ausencia de una legislación inquilinaria, generó problemas sociales y políticos. Como son las evidentes anomalías de insalubridad en que se encontraba la vivienda de alquiler popular, las rentas elevadas y la creciente demanda de habitación, que se convirtieron en elementos constitutivos de los problemas de la vivienda en ese periodo.

Aunado a esto, la escasa promoción habitacional por parte del Estado, creó nuevas condiciones para que el gobierno de Avila Camacho decretara la congelación de rentas de viviendas.

Esta medida fue adoptada para favorecer a los sectores sociales de escasos recursos económicos, lo cual constituyó un acierto de la política de Manuel Avila Camacho.

C A P I T U L O 1

ANTECEDENTES DEL PROBLEMA INQUILINARIO, LAS ORGANIZACIONES POPULARES Y LA VIVIENDA EN RENTA EN LA CIUDAD DE MEXICO A PRINCIPIOS DE LOS AÑOS CUARENTA.

Previo a los años cuarenta, es decir, durante el periodo cardenista se llevaron a cabo cambios importantes en el nivel de la estructura urbana, ya que surgieron las llamadas colonias proletarias; que de acuerdo con Manuel Perló (1), numéricamente no eran tan importantes como la vivienda arrendada así como tampoco podían substituir a este sistema de vivienda.

Es en esta etapa cuando se dieron importantes cambios, entre ellos, se ve favorecido el campo (reparto agrario). El proyecto cardenista estuvo basado en el desarrollo de un amplio proceso organizativo y de unificación entre las masas trabajadoras del país.

(1) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda en México 1910 - 1952", Revista Mexicana de Sociología, Núm. 3, UNAM, 1979, p. 790.

Esta política de apoyo a las luchas y movilizaciones, estimuló a inquilinos de muchas ciudades del país a participar y a organizarse en defensa de sus intereses, ejemplo de ello fueron las huelgas inquilinarias de Mazatlán (2). Sin embargo, a pesar de la participación del sector inquilinario por la defensa de sus intereses, no logró ser favorecido por una ley inquilinaria o algún tipo de legislación que regulara los arrendamientos.

Esto ocurrió porque Cárdenas evitaba rivalizar con los propietarios inmobiliarios, quienes de por sí mantenían una actitud de desconfianza ante las medidas "comunistas" que decía adoptaba ese gobierno.

Si bien es cierto que Cárdenas no impulsó una política habitacional dirigida a los sistemas de vivienda arrendada y estatal, sí propició la creación de - -

(2) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda...", Op. cit., p. 791. En este texto se hace referencia, para el caso de Mazatlán, al trabajo de González Navarro Moisés, "Población y Sociedad en México (1900-1970)", Tomo I, UNAM, Serie Estudios Núm. 42, México, 1974.

colonias proletarias.

Dadas las condiciones de carencia de vivienda y ante la falta de promoción estatal, la mayor parte de las colonias proletarias surgieron en forma independiente de la acción habitacional directa del Estado. De tal manera que la creación de estas colonias no fue iniciativa del gobierno, sin embargo en este periodo, se apoyó su expansión.

Las políticas de promoción habitacional desarrolladas hasta entonces, mostraban sus limitaciones, en cambio las colonias proletarias representaban una opción habitacional, única viable en ese momento; en función de que no significaban económicamente un costo elevado, ni requerían inversiones tan cuantiosas como la construcción de vivienda nueva para renta. Estos asentamientos carecían por completo de obras de infraestructura y de servicios públicos urbanos, los que se realizaban paulatinamente; es decir, se comenzaba por introducir los servicios más indispensables una vez establecido el asentamiento.

Es en este contexto que aparece el colono urbano como "nuevo protagonista" en la escena social y política, sus demandas serían diferentes a las de los inquilinos.

Ahora bien, desde el inicio del gobierno de Manuel - Avila Camacho, se enarboló la política de "unidad nacional" basada -en parte- en las necesidades surgidas a raíz del conflicto bélico mundial de ese entonces. Política que sostuvo aglutinar a todos los sectores sociales en torno a un objetivo común, para hacer frente a una posible intervención fascista en México y defender la integridad y autonomía nacionales. Simultáneamente, esta política planteó impulsar la industrialización del país para afrontar la escasez de determinados artículos necesarios en ese periodo de crisis (3).

Esta política de "unidad nacional" giró principalmente en torno al partido en el poder; es a través de éste, que Avila Camacho logró obtener el consenso que

(3) Iglesias, Maximiliano, "Netzahualcóyotl: Testimonios Históric
cos (1944-1957)", p. 16.

no le fue otorgado durante las elecciones presidenciales (especialmente por parte de los sectores medios). La consolidación y organización de los sectores medios de la población se vislumbró como un apoyo importante para llevar a cabo su política de "unidad nacional" , es así como el problema de la vivienda en renta se convirtió en una estrategia de negociación política ; con el objeto de que estos sectores obtuvieran respuesta satisfactoria a sus demandas en materia habitacional, a través de los canales institucionales.

El problema de la vivienda en renta en el Distrito Federal en la década de los años cuarenta, se agudizó de manera considerable debido a diversos factores, entre los que cabe mencionar: la situación de emergencia que dificultó la adquisición de equipo y materias primas necesarias para la construcción, provocando con ello su encarecimiento; el derrumbamiento de antiguas vecindades que albergaban a un importante número de habitantes, a raíz de los proyectos de urbanización y vialidad (apertura del Anillo de Circunvalación, ampliación de las avenidas San Antonio Abad, 5 de Fe-

brero, Bolívar, Isabel la Católica, San Juan de Le-
trán, Santa María la Redonda, etc.) (4); la migración
campo-ciudad provocada por el proyecto de industrialización, que se convirtió en la política más importante del régimen avilacamachista. "En los afanes de una rápida industrialización del país se ve crecer un fenómeno tomado muy poco en cuenta en décadas anteriores: la migración de la mano de obra desocupada del campo a las ciudades... esto va a hacer que la población de la Ciudad de México se duplique en solo 10 años" (5); y el auge del comercio y la industria provocado por el proyecto industrializador que trajo consigo la demanda de nuevos locales para albergar comercios, bodegas y talleres de maquila, desplazaron a los habitantes de las vecindades del centro de la ciudad.

La Segunda Guerra Mundial propició en México una coyuntura favorable para iniciar un proceso acelerado -

(4) D.D.F. Memorias del Departamento del Distrito Federal, 1940-1946, Cap. I. N. 11.

(5) Iglesias, Maximiliano, "Netzahualcōyotl: Testimonios..." - Op. cit., p. 18.

de industrialización, en virtud de la creciente demanda de productos manufacturados, ya que los países industrializados concentraban todo su potencial productivo en la fabricación de armamento, dejando de lado la producción de diversas mercancías que México importaba. Esto dio lugar al llamado "proceso de sustitución de importaciones", modelo económico que tiene sus bases en este periodo y sigue vigente en la actualidad, no obstante sus claros signos de agotamiento.

El gobierno mexicano llevó a cabo importantes políticas financieras para atraer capitales nacional y extranjero e impulsar la creación de industrias nuevas. Dentro de estas políticas se encontraba el importante financiamiento dirigido hacia el sector industrial. - "A partir de 1940, cerca del 30 por ciento de toda la inversión pública se ha encauzado hacia el sector industrial..." (6), ello con el fin de apoyar la creación de industrias básicas destinadas a la sustitu--

(6) Hansen D., Roger, "La política del desarrollo mexicano", - Siglo XXI, ed. 1984, p. 62-63.

ción de importaciones, para responder a la demanda de productos manufacturados. Esta política fue apoyada también con la fundación de dos instituciones financieras, el Banco de México y la Nacional Financiera, las cuales permitieron al gobierno controlar e influir en la conformación de los sectores económicos considerados como básicos para el desarrollo del país.

Asimismo, el gobierno de Avila Camacho impulsó una serie de políticas de protección arancelaria, dirigidas principalmente a promover el desarrollo de las industrias denominadas como nuevas. Tales medidas, son: - la exención del pago de impuestos a las industrias nuevas y necesarias para el desarrollo industrial del país, hasta por cinco años, y la reducción de los gravámenes para la importación de materias primas y equipos para las empresas manufactureras.

Para poder sostener dicho proyecto de desarrollo industrial, el gobierno acudió al "...financiamiento inflacionario de los gastos del sector público, ya que consideraba que era imposible lograr un crecimiento -

con estabilidad de precios y que un aumento en los impuestos, frenaría los incentivos de inversión..." (7)

El proceso inflacionario desatado recayó principalmente en los sectores medios y humildes de la población, los cuales tuvieron que soportar un incremento de precios a un ritmo del 10% anual a partir de 1940, incremento que quedó muy por debajo del salarial. "El índice del costo de vida para las familias de la clase trabajadora en la Ciudad de México, se elevó del 21.3 en 1940 al 75.3 en 1950..." (8)

Por su parte el movimiento obrero no presentó una oposición real ante el deterioro del nivel de vida de la clase trabajadora (*). Esto se debió en parte al pacto de solidaridad obrera realizado en mayo de 1942, - entre los dirigentes obreros y el gobierno que tenía como objetivo principal, asegurar el sometimiento del

(7) Hansen D., Roger, "La política del...", Op. cit., p.69.

(8) Ibid, p. 99.

(*) Se incluye en este concepto tanto a los asalariados como a los subempleados.

sector obrero y comprometerlo a poner todo lo que estuviera de su parte para impedir cualquier acto que frenara el proceso productivo; es decir, apoyar el desarrollo industrial del país de acuerdo a la política estatal. Esto hizo posible que la Junta de Conciliación y Arbitraje del Distrito Federal, fijara el salario mínimo para los trabajadores en el bienio 42-43 de 2.50 pesos, mismo que estaba vigente en el año anterior y posteriormente estableció la misma cantidad para el bienio 44-45. Esta resolución tuvo como antecedente estudios realizados por "Comisiones Especiales" en los que se manifestaba la difícil situación por la que atravesaba la industria y la República en general con motivo del conflicto bélico, así como el espíritu comprensivo y solidario de los obreros y patrones ante la misma (9).

En este contexto se ubica el problema de la vivienda en renta, que para el año de 1941, según datos oficia

(9) D.D.F., Memorias del Departamento del Distrito Federal, 1940-1946, Cap. V N. 17.

les, afectaba a 26 mil casas habitación ocupadas por más de 90 mil familias en la Ciudad de México, las cuales no sólo se veían obligadas a pagar altas rentas sino también a sufrir el agudo estado de insalubridad e incomodidad en que se encontraba la mayoría de las habitaciones rentadas (10).

Este problema habitacional, que afectaba tanto a la población popular de la ciudad como al sector obrero, que padecía la penuria de subsistir con un salario real que únicamente alcanzaba para cubrir sus más elementales necesidades, comenzó a ser un punto importante a tratar dentro de las organizaciones obreras debido a la repercusión directa que tenía en la estabilidad de los salarios.

Como respuesta a lo antes señalado, la Confederación de Trabajadores de México (CTM) durante su Segundo Congreso, realizado en marzo de 1941, acordó diferentes alternativas; requiere al Gobierno Federal, la - -

(10) El Nacional. Octubre 12 de 1941, p. 7, 1a. Sec.

constitución de un Consejo Técnico para llevar a cabo una investigación detallada de los problemas habitacionales y su posible solución, plantea la creación de una ley de la habitación popular así como presionar a los patrones a cumplir con la Ley de Trabajo, en la que se establece la obligación de éstos de proporcionar habitación higiénica y barata a sus obreros (11).

Un mes después del Congreso, se unieron a las peticiones de la CTN, la Confederación Regional Obrera Mexicana (CROM) y la Confederación General de Trabajadores (CGT), con el fin de fortalecer un proyecto de ley para combatir el alza de los arrendamientos que afectaban de manera directa el presupuesto de las familias obreras, las cuales en su mayoría habitaban en viviendas arrendadas.

Los sectores involucrados directamente en los problemas habitacionales; pequeños industriales y comercian

(11) El Nacional. Marzo de 1941, p. 1 y 2.

tes, artesanos, intelectuales, etc., se aglutinaron - en diversas organizaciones inquilinarias a través de las que canalizaron sus demandas solicitando apoyo a organizaciones obreras; o bien, presionaron con sus demandas a representantes de diferentes instituciones gubernamentales (Departamento del Distrito Federal, - Secretaría de Salud), mismos que no mostraron interés a la solución de dichos problemas.

Lo cierto es que las organizaciones inquilinarias de la Ciudad de México carecían de un espacio político - importante, que les permitiera llevar a cabo la difusión y solución de sus demandas. En el PRM se encontraban incorporados importantes grupos de colonos a través del Bloque Nacional de Colonos de la CTM (12), sin embargo las organizaciones de inquilinos no tenían cabida dentro de él. El PRM en junio de 1941, declaró públicamente que ninguna confederación inquilinaria - pertenecía a alguno de los sectores que formaban par-

(12) El Nacional, Julio 2 de 1941, p. 1.

te de él (13).

Es por ello que las diferentes organizaciones inquilinarias no lograron dar cuerpo a un movimiento importante. Ejemplo de esto es que en agosto de 1941, la Confederación Inquilinaria del Distrito Federal y sus agrupados tomaron el acuerdo de suspender el pago de las rentas en un 50% para exigir a las autoridades un avalúo de los predios arrendados, en cuya base se fijaría una renta "justa" (14). Tal iniciativa no tuvo éxito dado la falta de un apoyo político importante, como en ese entonces lo tenían las organizaciones obreras afiliadas al partido oficial.

A fines de ese mismo año, diversas organizaciones inquilinarias solicitaron a la Federación de Organizaciones Populares (FOP) del Distrito Federal les brindara apoyo para lograr mejoras en materia de arrendamiento e higiene de las viviendas, procurando así a

(13) El Nacional. Junio 4 de 1941, p. 2, 1a. Sec.

(14) Ibidem, Agosto 3 de 1941, p. 2, 2a. Sec.

través de esta federación un lugar dentro del PRM, el que es visto como el único medio político para difundir sus demandas y lograr soluciones. A su vez, dicho partido logró con la incorporación de estas organizaciones a la FOP contar con un importante número de afiliados pertenecientes a las capas populares.

Sin embargo, se considera que la importancia del problema habitacional, se vio acrecentada debido a la coyuntura económica mundial, que trajo consigo el alza inmoderada de los precios de diferentes artículos y bienes de consumo popular, dentro de los que se destacaban los arrendamientos. La efervescencia que surgió de esta situación y que afectaba a las diferentes organizaciones de trabajadores e inquilinos, tuvo como respuesta la formulación de diversos proyectos, de los cuales destacaron:

- a) El proyecto de ley elaborado por el Senador Adolfo Manero, que presentó en el segundo periodo de la XXXVIII Legislatura, cuyo contenido propone que los capitales invertidos en la construcción tengan

un interés del 1% mensual, tomando en cuenta que el que se percibía era fabuloso. La adopción de tal medida tenía por objeto desviar capitales hacia diversas ramas industriales, las cuales reportaban importantes beneficios a los elementos de trabajo y a la economía en general. "A la fecha, la industria de la construcción urbana o suburbana es la más favorecida, mientras que otras están abandonadas del pequeño y gran capital" (15).

- b) Otro proyecto importante fue el presentado en mayo de 1942, por un grupo de senadores, era una iniciativa de ley inquilinaria que planteaba la necesidad prioritaria de una legislación con el objeto de terminar con los arbitrarios lanzamientos llevados a cabo por parte de los casatenientes, asimismo proponía el establecimiento de una tabla proporcional de rentas de acuerdo a los salarios y posibilidades de los inquilinos (16).

(15) El Nacional. Marzo 31 de 1941, p. 1, 1a. Sec.

(16) El Popular. Mayo 11 de 1941, p. 1.

c) El Senador Morales Salas propuso una iniciativa, -
"...que declare de utilidad pública el acondiciona-
miento higiénico de las viviendas y casas habita-
ción en el D.F. Ya que el Estado debe auxiliar a
las clases humildes que viven en condiciones insa-
lubres y pagan rentas elevadas, que en su mayoría-
rebasan sus posibilidades económicas. Propone la
creación de un Banco Refaccionario, especializado-
en financiar obras para proporcionar higiene a las
viviendas arrendadas. Esto debido a que las medi-
das adoptadas por el gobierno, como el imponer mul-
tas a los propietarios cuyos predios no cubran las
medidas del Código Sanitario, han sido inútiles co-
mo lo demuestra el 85% de las violaciones cometi-
das a dicho código, por la falta de posibilidades-
de los arrendatarios, por lo que es necesaria la -
participación directa del gobierno" (17).

El segundo proyecto es el que más se acercó a las ne-
cesidades y a la realidad de los sectores afectados -

(17) El Nacional. Marzo 31 de 1941, p. 1, la. Sec.

por el problema de vivienda al proponer que el monto de la renta debía ser tasado de acuerdo a los salarios establecidos, o sea, en base a las posibilidades reales de ingreso.

La atención brindada al problema de la vivienda en renta hasta 1941, por parte del gobierno federal fue muy limitada, cuya característica general consistió en no afectar los intereses de importantes grupos de casatenientes.

Por un lado, el gobierno abordó este problema en virtud de que incidía en un sector de la población muy importante, el sector obrero, mismo que desempeñaba un papel determinante dentro del proyecto de desarrollo industrial y además considerado como el sector de mayor importancia dentro del PRM.

Dentro de las medidas adoptadas por el gobierno federal para dar solución al problema de habitación obrera, estuvo la creación del Comité Intersecretarial de la Habitación para los Trabajadores, decretada en no-

viembre de 1941, cuya función fue la de buscar soluciones a través de la construcción de colonias obreras. Posteriormente en enero de 1942, se firmó el decreto que obligaba a los patrones a proporcionar habitación higiénica y barata a sus obreros. La aplicación de esta medida quedó condicionada a la situación económica y social imperante, en este sentido, evitaba causar trastornos en las actividades industriales. Su aplicación fue paulatina (18).

Por otro lado, el gobierno trató de paliar el déficit de vivienda hacia sectores no comprendidos en los núcleos obreros, al haber brindado facilidades para la formación de las colonias populares. Consecuentemente, en julio de 1941, el DDF expidió el Reglamento Pro-mejoramiento de la Colonias del Distrito Federal, cuyo objetivo fue regular la conformación de dichas colonias.

Por lo que respecta a programas de construcción de

(18) El Nacional. Enero 4 de 1942, p. 1, 1a. Sec.

vivienda promovidas por el Estado, no constituyeron - en esa época realmente una medida importante ya que - éstos alcanzaban proporciones muy limitadas.

Las medidas legislativas que impulsó el gobierno del Distrito Federal en materia habitacional, tampoco - - constituyeron una solución real al problema. De tal manera que éste se agudizó de manera creciente, provocando un gran descontento por parte de las diferentes organizaciones inquilinarias y obreras, mismas que se integraron cada vez más en torno al problema de la vivienda que los identificaba. De lo anterior se desprende que la situación habitacional se convirtió en un factor aglutinador de un importante conglomerado , como eran los sectores medios, importantes tanto por su número como por su significación debido a la heterogeneidad de sus integrantes.

En el siguiente apartado se presentan los principales antecedentes y los rasgos generales del movimiento inquilinario, así como las medidas políticas expedidas por parte del Estado, entre ellas, el Decreto de Con-

gelación de Rentas. De igual manera, se expone cómo el gobierno federal creó instancias políticas como la Confederación Nacional de Organizaciones Populares, a fin de canalizar las demandas de los sectores populares, y como parte de ellas, las del sector inquilinario.

C A P I T U L O 2

LA CNOP Y LA LEY DE CONGELACION DE RENTAS

2. 1. EL MOVIMIENTO INQUILINARIO EN LA CIUDAD DE MEXICO, ALGUNOS ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS GENERALES.

Durante el movimiento revolucionario de 1910 surgió la lucha inquilinaria, en ese momento las reivindicaciones inquilinarias se vincularon a la lucha política general.

En el mandato de Venustiano Carranza se lograron algunas medidas importantes para la Ciudad de Veracruz, como fue anular el pretendido aumento de las rentas de las casas habitación en 1915.

Sin embargo, la clara tendencia del gobierno carrancista en favor de intereses de las clases propietarias, afectó al sector inquilinario por la revocación de medidas, como fue el Decreto de 1916 de la Ley de

Pagos que derogaba la ley de 1915. Esto provocó la - reacción de las recién formadas organizaciones inquilinarias en las ciudades de México y Mérida e incluso aceleraron la aparición de otras, como fue el Sindica to de Inquilinos del Puerto de Veracruz.

También en la Cámara de Diputados se llevaron a cabo acciones por parte de los diputados constituyentes, - quienes presionaron para que incluyeran en la Constitución una serie de demandas de la clase trabajadora, entre las que se encontraban las relacionadas con la vivienda.

Estas presiones fructificaron, se incluyeron dos disposiciones relativas al problema habitacional en el - Artículo 123 constitucional, "La primera de ellas, la fracción XII, imponía a los patrones la obligación de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas cuando (los lugares de trabajo) estuvieran fuera de los centros de población, cuando ocuparen un número de traba jadores mayor a 100. La otra fracción, la III, establecía que serían consideradas de utilidad social las

cooperativas que se establecieran para construir casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores" (1). En realidad el problema de la vivienda se abordó en forma parcial dejando de lado aquellos problemas más acuciantes del sector inquilinario, lo que provocó el descontento - tanto de diputados como de sindicatos de inquilinos , que en adelante lucharían por la adopción de leyes inquilinarias.

Los movimientos inquilinarios que se sucedieron en los años veinte, no fueron movimientos aislados o independientes sino que representaron un movimiento nacional que respondía a una demanda generalizada en las grandes ciudades por mejores condiciones habitacionales, tras esto había tácticas y estrategias comunes definidas por líderes anarquistas, principalmente.

Durante el gobierno de Alvaro Obregón, se llevó a cabo una reactivación económica que influyó en la --

(1) Perló Cohen, Manuel, Política y vivienda en México 1910 - 1952, Op. cit., p. 811.

aceleración de los procesos migratorios campo-ciudad, los cuales contribuyeron a agravar el problema de la vivienda en algunas localidades.

Los movimientos inquilinarios de varias ciudades del país alcanzaron niveles de movilización e influencia de gran trascendencia, como los ocurridos en las ciudades de México y Veracruz.

El movimiento inquilinario más significativo, por sus características, fue el que surgió durante 1922 en la Ciudad de Veracruz (2). En ese año, el problema habitacional era crítico, afectaba considerablemente a la mayor parte de las masas populares de la ciudad por el alza de los alquileres. El 5 de febrero del año en cuestión, fue creado el Sindicato Revolucionario de Inquilinos, que tomó el mando de la defensa de los afectados e impulsó una huelga de pagos que rápido se propagó en la mayoría de las vecindades de la Ciudad de Veracruz. El movimiento creció y se extendió a -

(2) García Mundo, Octavio, El movimiento inquilinario en Veracruz, Sepsetentas, Núm. 269, México, 1976.

otras ciudades del estado (Jalapa y Orizaba) donde también se formaron organizaciones de inquilinos.

El gobernador, Coronel Adalberto Tejeda, al permitir el ejercicio de libertades políticas en el Estado de Veracruz propició condiciones favorables para el desarrollo del movimiento inquilinario. Alvaro Obregón ya con anterioridad había tenido ciertas diferencias con Tejeda, de tal forma que ante el movimiento inquilinario, aplicó presiones contra él. El gobierno federal no permitiría que afectaran intereses particulares y que se atentara contra la propiedad privada.

Así el 6 de julio de 1922, las fuerzas federales reprimieron el movimiento, con un saldo de varios muertos y el encarcelamiento de sus líderes.

Un año después, Tejeda decretó una ley inquilinaria, la cual fue muy limitada, entre otras cosas porque únicamente abarcaba a las casas-habitación con rentas inferiores a los cien pesos mensuales situadas en la parte central de la ciudad. Con esta medida se bene-

ficiaba a un sector de inquilinos y de igual forma só lo se afectaba a esa fracción de propietarios de dichos inmuebles.

Esta disposición mediatizó a un sector importante del movimiento inquilinario, quizás el más combativo, mediante una concesión se limitaba a éste para emprender otra nueva lucha, lo que determinó la división del movimiento. En todo caso, ante tal respuesta el Estado aparecía como el principal conciliador social, como el árbitro supremo de las disputas entre diferentes sectores e intereses sociales. Se perfilaba así, el papel que en adelante adquiriría con mayor vigor el Estado mexicano.

En el movimiento inquilinario de Veracruz quedó de manifiesto la forma de actuación de los inquilinos y de los propietarios, así como de la intervención del Estado; en fin, la lucha de distintos sectores involucrados en el problema habitacional, misma que produjo un cambio dentro de la estructura habitacional. Esto es, marcó el surgimiento de un sector de viviendas de

renta congelada en la parte central de la Ciudad de Veracruz, cuyo nivel de arrendamiento escapó por completo a las fuerzas económicas del mercado inmobiliario.

Otro movimiento importante es el que ocurrió en la Ciudad de México en el mismo año de 1922 (3). Este fue promovido por la Juventud Comunista del recién creado Partido Comunista Mexicano (PCM). Tiene su antecedente en la creciente alza de alquileres y en la falta de vivienda de amplios sectores de la población urbana: "Los informes de la época señalaban que desde 1914 las rentas se habían triplicado y llegaban a absorber hasta el 30% del salario de un trabajador" (4). Esta situación fue más difícil ante la migración masiva a la ciudad y por el desarrollo de la industria que generaba la llegada de los trabajadores hacia las fábricas. Al mismo tiempo, la construcción de viviendas era insuficiente e incluso había descen-

(3) Taibo II, Paco Ignacio, Inquilinos del D. F. a colgar la rojinegra, Revista Historias, INAH, Núm. 3 enero-marzo, - 1983, p. 22.

(4) Ibidem, p. 23.

dido durante la etapa revolucionaria originada por el temor de los inversionistas, el acaparamiento de predios ociosos por parte de los usureros y la falta de capitales.

El 15 de marzo de 1922, se constituyó el comité del nuevo sindicato de inquilinos; planteaba demandas importantes como la reducción de rentas vigentes a un 25%, reparaciones a cargo de los dueños o descuentos de las reparaciones en el importe de las rentas, comisiones de higiene a cargo de los inquilinos, entre otras.

En forma simultánea fue creado el Sindicato de Inquilinos de Orizaba (impulsado por la CROM), y así con los movimientos de Veracruz y Jalapa, eran cuatro los focos de agitación en torno al problema de las rentas en el país.

Declarada la huelga del 1° de mayo de 1922, el movimiento avanzó con grandes movilizaciones. Entre el 5 y 6 de mayo nacieron los sindicatos inquilinarios de

San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Puebla, Tampico, - -
Aguscalientes y Monterrey; que vienen a sumarse a los
de Guadalajara, Veracruz, Distrito Federal, Jalapa y
Orizaba (5).

Entre los últimos días de mayo y los primeros de ju--
nio, la CROM fundó un sindicato inquilinario fantasma
en el Distrito Federal. Esta acción era una salida -
mediatizadora ante el gran auge que iba adquiriendo -
el movimiento inquilinario y sobre todo en virtud de
su fuerza y por tanto peligrosidad, dado que para - -
esas fechas se habían logrado sindicalizar entre 20 y
30 mil inquilinos; existían comités de vecindad, de -
manzana, de barriada.

El movimiento en la Ciudad de México pronto mostró -
sin embargo sus debilidades. Por un lado, la centra-
lización de la lucha que impulsaba el PCM, causó fric-
ciones graves en el sindicato de inquilinos; por otro,
el aislamiento en que había quedado respecto al movi-

(5) Taibo II, Paco Ignacio, "Inquilinos del D.F...", Op. cit., -
p. 25.

miento obrero, debido a la oposición frontal de la CROM contra la lucha inquilinaria independiente y a la ruptura de la CGT con los comunistas. Así la huelga inquilinaria había sido condenada a sostenerse con sus propias fuerzas al no esperar movilizaciones obreras en su apoyo. De esta forma, el Sindicato Inquilinario del D. F. se colocó a la defensiva no obstante la gran resistencia que desarrolló, fue incapaz de impedir los lanzamientos simultáneos que se efectuaban continuamente en esos momentos en la capital del país.

La ofensiva represiva se dio paralelamente en la Ciudad de Veracruz en junio y en agosto en Orizaba.

En el mes de agosto se marcó el desmoronamiento del Sindicato Inquilinario del D. F., el repliegue a la legalidad, la desaparición de las movilizaciones, la crisis interna de la organización y el debilitamiento de la huelga.

El 17 de septiembre de 1922, el PCM a través del sindicato, promovió un proyecto de ley inquilinaria en -

la Cámara de Diputados el cual quedó sin ninguna respuesta; en el mes de octubre la huelga había sido derrotada y en los primeros meses de 1923 dejaba de existir el Sindicato Inquilinario del D. F. Con ello terminaba una etapa importante de la lucha del movimiento de inquilinos.

A partir de entonces no se registraron movimientos inquilinarios importantes, como tampoco disposiciones gubernamentales relacionadas con el problema de la vivienda.

Durante el gobierno de Lázaro Cárdenas, en el Distrito Federal no se dictaron medidas significativas que favorecieran al sector inquilinario; probablemente a fin de evitar una mayor desconfianza entre los sectores de la burguesía, tomando en cuenta que algunas de ellas habían afectado sus intereses, como el reparto agrario y la organización del movimiento obrero. Se considera que este régimen procuró no afectar más los intereses privados en la solución del problema inquilinario.

La alternativa planteada en ese periodo al problema de la vivienda fue la promoción de las colonias proletarias, acción propiciada por el Estado. Las medidas que se adoptaron para la formación de estas colonias, fueron la expropiación de terrenos y el reparto de lotes (6).

No obstante, fue durante el gobierno de Avila Camacho cuando el nuevo sistema habitacional de colonias proletarias se desarrolló intensamente: "En el periodo comprendido del 1° de diciembre de 1941 a diciembre de 1943 fueron repartidos 17,326 lotes a igual número de jefes de familia, dotación que efectuó el Departamento del Distrito Federal por conducto de la Oficina de Colonias; asimismo en ese periodo se decretaron treinta expropiaciones para la formación de otras tantas colonias proletarias (7).

(6) Un examen detallado acerca del proceso de urbanización y la política urbana en el Distrito Federal, durante el periodo de Lázaro Cárdenas, puede verse en Perló Cohen, Manuel, Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, IIS, UNAM, Cuadernos de Investigación Social, Núm.3, México, 1981.

(7) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda...", Op. cit., - p. 811.

Esta alternativa habitacional no fue más que una válvula de escape al problema de la falta de vivienda. - Además, en esta jornada se eximfa al Estado y al capital de establecer una política de vivienda para los - trabajadores.

Por todo lo anterior, se afirma que el movimiento inquilinario creó sus propias formas de organización, - como fueron los sindicatos de inquilinos en la década de los años veinte y durante el periodo de Lázaro Cárdenas las ligas y centrales inquilinarias. No obstante que el sector inquilinario no formaba parte, en -- sentido estricto, de los proyectos de transformación social desarrollados en aquel periodo, sí tuvieron lugar diversos sucesos inquilinarios de importancia regional; por lo menos en las ciudades de Tepic, Mazatlán y Tampico. Cabe señalar, según un reciente estudio, que el proceso de formación de las colonias proletarias no se limitó al caso de la Ciudad de México, sino se dio de manera incipiente, en aquellos centros urbanos del país donde los conflictos por la vivienda arrendada fueron más agudos; como por ejemplo Maza-

tlán y Tampico (8).

(8) Cfr. Bassols R., Mario, "Movimientos inquilinarios en el - cardenismo. El conflicto de Tampico y la cuestión petrolera 1937-1938", ponencia presentada en el Coloquio México, a 50 años de la expropiación petrolera, Coordinación de Humanidades, UNAM, marzo de 1988.

2. 2. EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE JULIO DE 1942.

2. 2. 1. CARACTERISTICAS Y CONTENIDO

Hacia el año de 1941 el mundo vivía la Segunda Guerra Mundial. El compromiso de México en ella, le permitía al gobierno procurarse los medios políticos y administrativos para imponer sus propias orientaciones.

El impulso de la política de "unidad nacional", procuró al gobierno avilacamachista mantener una relativa estabilidad política a fin de desarrollar su estrategia de alianzas con los diferentes sectores sociales. Con ello el Estado se convertía en el principal gestor del proceso económico (basado en el impulso del desarrollo industrial), en el gran conciliador en los conflictos obrero-patronales y aún como inversionista en aquellos renglones prioritarios donde la empresa privada no obtenía grandes ganancias.

Uno de estos renglones de intervención estatal fue el

de la vivienda, no obstante la inversión del Estado - fue mínima, debido a que se carecía de una política - habitacional definida y se vio obligado a dar una res - puesta inmediata al problema de la falta de vivienda, "...casi el 50% de las inversiones federales totales - y el 50.3% de inversiones públicas en vivienda, se en - cuentran en la Ciudad de México " (9) hacia 1940. A pesar de que la mitad de estas inversiones se dirigían a la capital de la República, eran insuficientes para - satisfacer la demanda de vivienda.

A esto se vino a añadir el hecho de que el proyecto - de industrialización, convertiría a la Ciudad de Méxi - co en el principal centro urbano-nacional. Es aquí - donde se concentraron las principales industrias e in - versiones de capital. El centro del país apareció ya desde entonces como principal foco de atracción para - los migrantes. El Cuadro No. 1 ilustra el movimiento migratorio de tres ciudades importantes, siendo el in - dice mayor el de la Ciudad de México.

(9) COPEVI, Las políticas habitacionales del Estado mexicano, COPEVI, México, 1977. p. 21.

C U A D R O No. 1

CRECIMIENTO TOTAL Y SALDO MIGRATORIO DE LA POBLACION
URBANA DE TRES CIUDADES DE ATRACCION EN EL AÑO DE
1 9 4 0

	CRECIMIENTO TOTAL	SALDO MIGRATORIO ABSOLUTO	%
CIUDAD DE MEXICO	1'228,610	847,197	68.9
GUADALAJARA	158,607	97,646	61.6
MONTERREY	161,853	97,041	60.6

FUENTE: Unikel, Luis, et. al., El Desarrollo Urbano-
en México, El Colegio de México, México, 1976.

El proceso de migración campo-ciudad se intensificó - en virtud de la política que siguió Avila Camacho en relación a los problemas del campo, el reparto de tierras disminuyó de manera significativa y se estimuló la industrialización concentrada en unas cuantas ciudades, en especial, la de México (10).

La afluencia de población a la capital del país y la falta de fuentes de trabajo en el interior de la República suficientes, provocó que una masa de población urbana más numerosa permaneciera con un nivel económico precario; lo que agravó aún más el problema habitacional, puesto que la capacidad de pago del alquiler de vivienda era mínima.

Durante el sexenio de Avila Camacho, el obrero vio disminuido su ingreso real, se considera que el índice del salario mínimo real en ese periodo bajó en un 33.1%.

(10) Cfr. Bassols R., Mario, "Concentración industrial y expansión urbana en el Municipio de Ecatepec de Morelos". Un estudio de caso en el contexto de la ZMCM., Tesis de Maestría en Sociología, FCPyS, México, 1983, Cap. I.

Ante esta situación, el régimen desarrolló mecanismos para atenuar el problema habitacional de gran parte de la población. Así el 24 de julio de 1942, se dictó el Decreto de Congelación de Rentas, como una ley de emergencia por el tiempo que durara la situación bélica mundial de aquel entonces.

Este decreto prohibía, en síntesis, el aumento de las rentas de inmuebles en el Distrito Federal. "Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo" (11).

Este apartado mencionaba que tal medida era exclusiva del área comprendida en el Distrito Federal, lo que evidenció una primera limitación del decreto.

(11) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, julio 24 de 1942.

Otra disposición importante del decreto, era la que se refería al hecho de que cuando una vivienda fuera desalojada y vuelta a rentarse, los nuevos alquileres no rebasarían los \$ 300.00, que era el monto máximo de las rentas amparado en el decreto: "No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este decreto" (12).

Tal disposición afectaba únicamente a las rentas cuyo monto no rebasaba los \$ 300.00, de tal manera que sólo se afectaba a una parte del sector de casatenientes. Según Manuel Perló, no el más importante de los capitales inmobiliarios (13).

Asimismo se concretaba a las viviendas en arrendamien

(12) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, julio 24 de 1942.

(13) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda...", Op. cit., p. 804.

to que existían hasta el momento en que entró en vigor el decreto. Con ello se dejaba fuera de esta disposición a las nuevas construcciones de alquiler, cuyos propietarios podían establecer en forma libre el monto de los arrendamientos de acuerdo a sus propios criterios de valorización del inmueble. "En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que las transmitirá en la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público quien será considerado como parte" (14).

Este artículo se convirtió en un recurso "legal" para que los casatenientes aumentaran los alquileres al efectuar mejoras a las viviendas. Sin embargo, estas acciones no les proporcionaban mayores beneficios, ya que pronto los dueños de casas se percataban que las inversiones realizadas en la reparación de viviendas de renta congelada, no serían recuperadas. El Decreto afectó principalmente a la zona central del Distri

(14) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 24 de julio de 1942.

to Federal, donde se encontraba la mayor parte de las viviendas de alquiler, y que abarcaba una de las delegaciones con mayor concentración de habitantes, hoy - Delegación Cuauhtémoc. En 1940, el total de la población en el Distrito Federal era de 1'757,530 habitantes, concentrados en su mayoría en la Ciudad de México (Cuadro No. 2). El Decreto de Congelación de Rentas afectó a 113,205 viviendas, esto es, una quinta parte de las propiedades en la mayor concentración urbana de la República Mexicana, cuyos beneficiarios fueron poco más de un tercio de la población capitalina (15).

A simple vista el Decreto era una medida que favorecía a importantes sectores de la población, sin embargo en la práctica se manifestaron sus limitaciones. En un contexto más general, es posible afirmar que - - - éste aparecía como un atenuante ante el proceso inflacionario acelerado que experimentó el país y que - trafa como consecuencia un deterioro del ingreso real

(15) Bataillon Claude y Rivere Helene, La Ciudad de México, Sepsetentas-Diana, México, 1979, p. 106.

CUADRO No. 2

POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL POR CUARTELES Y DELEGACIONES
CENSOS DE POBLACION 1940-1950

CUARTELES Y DELEGACIONES	1940	1950	% DE AUMENTO EN 1950 CON RESPECTO A 1940
TOTAL	1'757,530	3'050,442	73.6
CD. DE MEXICO	1'448,422	2'234,795	54.3
CUARTEL I	205,374	359,995	75.3
CUARTEL II	133,390	180,354	35.3
CUARTEL III	153,277	227,991	48.7
CUARTEL IV	102,588	119,171	16.2
CUARTEL V	96,096	105,569	9.8
CUARTEL VI	108,658	122,761	13.0
CUARTEL VII	145,757	179,545	23.2
CUARTEL VIII	114,349	180,022	57.4
CUARTEL IX	146,211	290,156	98.4
CUARTEL X	63,844	126,786	98.4
CUARTEL XI	108,825	177,598	63.2
CUARTEL XII	70,013	164,847	135.5
DELEGACIONES	309,108	815,647	163.9
ATZCAPOTZALCO	63,000	187,864	198.2
COYOACAN	35,248	70,005	98.6
CUAJIMALPA	6,025	9,676	60.6
GUSTAVO A. MADERO	41,567	204,833	392.8
IXTACALCO	11,212	33,945	202.8
IXTAPALAPA	25,393	76,621	201.7
MAGDALENA CONTRERAS	13,159	21,955	66.8
MILPA ALTA	14,786	18,212	23.2
ALVARO OBREGON	32,313	93,176	188.3
TLAHUAC	13,843	19,511	40.9
TLALPAN	19,249	32,767	70.2
XOCHIMILCO	33,313	47,082	41.3

FUENTE: MEMORIAS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL 1941-1946.

del trabajador.

Hay que recordar que ante la política de "unidad nacional", el movimiento obrero organizado del país, es tuvo de hecho imposibilitado para efectuar cualquier-movilización que le permitiera enfrentar el rápido -descenso de su nivel de vida.

Por todo esto, el Decreto de Congelación de Rentas re presentó en un primer momento, el mecanismo que permi tió mantener hasta cierto punto el poder adquisitivo-del trabajador del Distrito Federal. Por lo tanto, su aplicación evitó recurrir a medidas que conllevaran a autorizar aumentos salariales y que afectaran las ga nancias del capital privado. En este sentido, los -gastos por el pago de vivienda, como parte del sala-rio indirecto, se canalizaron sin afectar directamen-te los intereses del capitalista.

En este mismo contexto, dos años más adelante se da a conocer una nueva medida: la prórroga de contratos de arrendamiento. Este Decreto apareció el 11 de noviembr

bre de 1943, en el Diario Oficial de la Federación. -
"El General Avila Camacho firmó un decreto a través -
del cual prorroga los contratos de arrendamiento en -
el D. F. por todo el tiempo que dure la guerra, sea
cual fuere la duración del contrato, sin que sea au--
mentado el monto de la renta" (16).

Este Decreto complementó al primero que se dictó y -
con el mismo objetivo, procurar aliviar la situación-
difícil de los trabajadores. Se mencionaban disposi-
ciones que "amparaban" al inquilino ante cualquier --
hostilidad del arrendador que no cumpliera con dicha
ley. En el siguiente apartado se señalan los princi-
pales efectos sociales que tuvo la aplicación del men-
cionado Decreto de julio de 1942.

(16) El Nacional, 10 de noviembre de 1943, p. 1.

2. 2. 2. EFECTOS DE LA APLICACION DEL DECRETO

En este trabajo se parte de la hipótesis de que, el Decreto de Congelación de Rentas fue en primera instancia una medida gubernamental cuyo objetivo principal - consistió en recuperar el control político y el apoyo de los sectores medios de la población, lo cual contribuyó de manera sustancial al proceso de constitución - del sector popular del PRM. En segunda instancia -aun que en menor medida- el Decreto buscó contrarrestar la agudización del proceso inflacionario que existía en el país en ese momento.

Además, para que se adoptara tal medida, debe considerarse la influencia que ejerció la constante presión - por parte de las organizaciones inquilinarias, como - fuerzas sociales que llevaron a cabo movimientos de lucha por reivindicaciones en materia de vivienda (17) y

(17) Huelga de pagos de alquiler efectuada el agosto de 1941, en la Ciudad de México. El Nacional, agosto 3 de 1941, p.2, 2a. Sec.

por mantener el poder adquisitivo de los salarios.

El Decreto benefició en primer plano a los sectores de trabajadores de la ciudad, así también a las capas medias; entre las que se encontraban pequeños y medianos productores capitalistas, comerciantes y artesanos que arrendaban inmuebles, a quienes el continuo aumento de alquileres les afectaba de manera significativa.

Avila Camacho consideró importante atender demandas de estos sectores. En este sentido, el gobierno del D.F. "sugirió" a los arrendadores que, los locales ubicados en zonas aledañas a mercados fueran alquilados exclusivamente para comercios (18).

La parte perjudicada por el Decreto, fueron los arrendadores, quienes efectuaron constantes protestas y muchos de ellos recurrieron al amparo por tal medida; sin embargo, fue un sector de casatenientes y no el conjun

(18) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, Sección Presidentes, 545.2/126, agosto de 1942.

to de los propietarios inmobiliarios quienes resultaron lesionados (19).

Con el Decreto de Congelación de Rentas se alejó la posibilidad de que se expidiera una ley inquilinaria que declarara la vivienda como servicio público regulado por el Estado (demanda que algunas organizaciones habían planteado), lo cual habría limitado el afán de lucro de los propietarios de casas de alquiler al establecerse las bases de regulación de las relaciones entre arrendadores e inquilinos (20). Una ley inquilinaria así hubiera sido de graves consecuencias para el capital inmobiliario.

(19) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda...", Op cit., 804.

(20) El Popular, julio 22 de 1942, p. 1. Este afán de lucro de los casatenientes debe verse sin embargo, como una de las "lógicas" de comportamiento de los agentes sociales que intervienen en la cuestión inquilinaria: a) la lógica de la ganancia privada (arrendadores); y b) la lógica de los arrendatarios, quienes conciben la vivienda como un valor de uso, como una necesidad para su reproducción vital. El carácter inconciliable entre sí de ambos intereses sociales, produce la intervención del Estado, que se manifiesta en diversas formas y en diferentes momentos históricos y coyunturas políticas.

Al desvanecerse esa amenaza con el Decreto, evitó que el sector afectado presentara una respuesta política determinante, sector que en ese momento no representaba una fracción organizada y fuerte, dado que en su mayoría lo formaban casatenientes y propietarios políticamente atomizados.

No obstante, este sector llevó a cabo múltiples arbitrariedades, en complicidad con autoridades del Departamento del Distrito Federal (DDF), que en los hechos significó una constante violación al Decreto. Ante la imposibilidad de aumentar los alquileres, optaron por lanzar de las viviendas a inquilinos con la justificación de que el Departamento de Salubridad Pública los avalaba. Por rescisión de contrato con la anuencia de jueces, se autorizaron también lanzamientos. Otras arbitrariedades cometidas en contra de los inquilinos fueron el corte de agua a temprana hora o el quitar la luz eléctrica para "ahorrar" energía, con el fin de presionar a los arrendatarios (21),

(21) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 444.7/105, septiembre 14 de 1943.

para que abandonaran las viviendas.

Por otro lado, el Decreto fue recibido con gran entusiasmo por diferentes sectores del país, quienes solicitaron al presidente Avila Camacho hacer extensiva esta medida a todos los estados de la República "...este beneficio social no debe abarcar a un reducido número de habitantes...esto sería totalmente injusto, por lo que los gobiernos estatales deberían secundar esta medida" (22).

El gobernador de Chiapas fue uno de los primeros en hacer suyo el Decreto, ya que prohíbe el 17 de julio de 1942 el aumento de las rentas en ese estado, en tanto durara el conflicto bélico. Esto mismo ocurrió en otros estados (23) como Coahuila, Chihuahua y Aguascalientes; sin embargo, la medida no tuvo grandes alcances en dichas entidades, por las limitacio-

(22) El Nacional, julio 18 de 1942, p. 6.

(23) Ibidem, julio 25 de 1942, p. 1. El Popular, julio 25 de 1942, p. 1 y 7.

nes mismas de los decretos y por la escasa fuerza que tenfan las organizaciones inquilinarias para que realmente se aplicaran.

En otro contexto, el Decreto limitó la intervención del gran capital y en especial las inversiones de pequeños y medianos capitales en la construcción de viviendas, el Estado por su parte no invertía en la producción de viviendas de alquiler, de tal manera que ni la iniciativa privada ni el gobierno eran capaces de satisfacer las necesidades de habitación de los asalariados. El incremento de la concentración poblacional, hizo que el centro de la Ciudad de México se transformara y que la mancha urbana se extendiera hacia la periferia. Los sectores populares se vieron obligados a buscar otros espacios de asentamiento, cuestión que propició la creación de las colonias proletarias en las zonas aledañas.

La limitada construcción de viviendas, es causada por "...el desinterés de los capitales por invertir en una actividad que ya desde entonces tenía que enfren-

tarse a las organizaciones inquilinarias, las huelgas de pagos, la fijación de alquileres por parte del Estado...lo que de por sí desalentaba las inversiones... este tipo de inversiones no representaba ningún negocio lucrativo para los capitalistas, que preferían canalizar su capital a otros campos de la economía"(24).

El Decreto surgió inscrito en la política de organización y control de los sectores medios de la población con el objetivo inmediato de fomentar la creación del sector popular del PRM. En este sentido, la CNOP utilizó la reivindicación habitacional de las masas trabajadoras y se apoyó en la iniciativa estatal de la congelación de rentas como una forma de integrar y mediatizar a los sectores inquilinarios.

(24) Perló Cohen, Manuel, "Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo", Op. cit., p. 47.

2. 3. EL SURGIMIENTO DE LA CNOP Y LA CUESTION INQUILINARIA EN 1943.

2. 3. 1. LA CONFORMACION DEL SECTOR POPULAR

El proyecto para conformar el sector popular como parte del PRM, surgió durante el gobierno de Lázaro Cárdenas. En ese entonces se vislumbró la necesidad de lograr el control institucional de algunos sectores de la población en ascenso y que por lo tanto iban adquiriendo importancia. Dicho proyecto incluyó a los empleados públicos, lo que se concretó a través de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado.

Este proyecto fue ajustado a partir de la situación que atravesaba el PRM, ya que éste carecía de una imagen democrática y representativa, por lo que fue necesario cambiar las tesis de ese partido (25), en el -

(25) Garrido, Luis, "El Partido de la Revolución Institucionalizada. La formación del nuevo Estado en México 1928-1945", Siglo XXI Editores, México, 1984, p. 319.

sentido de corporativizar de manera más decidida a -- otros sectores no incluidos en la CTM ni en la CNC.

Avila Camacho se propuso consolidar al PRM como aparato del Estado, de ahí que impulsó como actividades - centrales de su partido, tanto la cuestión electoral como la social. Dentro de esta orientación, después de las elecciones presidenciales de 1940, se planteó la necesidad de crear la CNOP.

Cabe señalar que durante esas elecciones, el General Andreu Almazán del Partido Revolucionario de Unidad - Nacional (PRUN), logró el apoyo y por tanto el voto - de aquellos sectores medios que no habían sido inte- grados al PRM, se convirtió en el portavoz del descon- tento de diferentes sectores, una vez concluido el ré gimen de Lázaro Cárdenas. Esto fue más evidente en - la Ciudad de México, donde el PRUN obtuvo la mayoría de votos, aunque a nivel nacional el triunfo fue para el PRM. En ese proceso electoral se expresó el apoyo hacia Almazán por parte de sectores de grandes empre- sarios, del clero y de capas medias de la población ,

quienes se encontraban inconformes con el gobierno.

Todo esto influyó en el cambio de las tesis del PRM - en la perspectiva de reorganizar el sector popular, in tentando recuperar el apoyo de esos sectores medios - en torno a la política de "unidad nacional".

Por esa razón se planteó conformar una gran central - que abarcara a diferentes y amplios sectores de asal^u riados, lo cual permitiría al gobierno de Avila Cama- cho reforzar su política de conciliación de intereses de diversos grupos sociales, y darle por consiguiente al PRM un carácter más definido como el partido de la "unidad nacional", encaminado a fortalecer la hegem^o nía del Estado (26).

Así el gobierno avilacamachista impulsó una amplia ga ma de tareas tendientes a proporcionar al régimen gu- bernamental una mayor fuerza y consolidación. Se -

(26) Peschard, Jacqueline, et. al., "Evolución del Estado mexica- no: Consolidación 1940-1983", Tomo III, Ediciones El Caba- llito, México, 1986, p. 44.

suprimió el sector militar del PRM, a pocos días de haber tomado posesión como presidente Avila Camacho, "...argumentando que la conflagración mundial exigía mantener cohesionadas a las fuerzas armadas mexicanas y ratificándolas por tanto como cuerpo profesional y disciplinado" (27).

Bajo esta misma orientación de fortalecimiento de la hegemonía del Estado, se llevó a cabo una mayor centralización del poder en el presidente y en el gobierno federal.

Esta coyuntura política de cambios y orientaciones al PRM, planteó que se reorganizara el sector popular en el año de 1941, convirtiéndose en el aspecto central del proyecto de Avila Camacho para reformular las tesis y composición de ese partido político (28). Ello

(27) Peschard, Jacqueline, et. al., "Evolución del Estado...", Op. cit., p. 41.

(28) Cfr. Trabajo de Alfredo Delgado, Por el camino torcido. La CNOP y los colonos en México (un estudio de caso de la Delegación Atzacapotzalco), Tesis de Licenciatura en Sociología, FCPyS, UNAM 1988 (borrador final).

con el fin de hacer de él un pilar de la política de "unidad nacional".

La CNOP fue creada e integrada al partido oficial el 28 de febrero de 1943, con los siguientes objetivos: "...orientación democrática, intermediarista para solucionar los problemas de sus asociados, intervención activa en la solución de los problemas políticos del país, fomento de la unidad nacional y preocupación por los problemas de la producción" (29). Sus miembros fueron agrupados en diez ramas, de acuerdo a su categoría socioprofesional: los trabajadores al servicio del Estado, los miembros de las cooperativas, los agricultores, pequeños industriales, pequeños comerciantes, profesionistas e intelectuales, los jóvenes, los artesanos y los trabajadores no asalariados.

Estos cambios propiciaron la disputa de posiciones políticas de los sectores obrero (CTM) y campesino (CNC) por la afectación de sus intereses, como continuamente

(29) Medina Luis, "Historia de la Revolución Mexicana 1940-1952", El Colegio de México, 1978, p. 191.

lo manifestaron ante el presidente de la República, -
dada la llamada "intromisión territorial" de la CNOP
(30).

La CNOP creada a partir de los intereses estatales, -
logró convertirse en contrapeso de otros sectores, pe
ro ante todo contribuyó a consolidar la política de
"unidad nacional", y por tanto del Estado mexicano -
(31). Propició la adhesión de los sectores medios de
la población a los que les proporcionaba un medio de
participación política dentro del partido oficial.

En esta forma se llevó a cabo uno de los objetivos -
planteados por el gobierno de Avila Camacho: propor-
cionar una especie de instrumento político al Ejecuti
vo para darle una mayor capacidad de maniobra y conso
lidación política, restándole fuerza a otros sectores
del mismo PRM así como a otras fuerzas organizadas y
dirigidas por la izquierda.

(30) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/126, Sección Presiden-
tes, julio de 1944.

(31) Garrido, Luis, "El Partido de la Revolución...", Op. -
cit., p. 332.

2. 3. 2. LA CNOP Y LAS ORGANIZACIONES INQUILINARIAS

El movimiento inquilinario alcanzó una importancia relevante por su tradición de lucha en torno a los problemas urbanos. A nivel nacional, a principios de la década de los veintes, logró un alto grado de movilización en varias ciudades del país, situación que le permitió influir de manera determinante para que algunos gobiernos estatales (Veracruz y Yucatán) adoptaran medidas legales importantes relacionadas a la cuestión de la vivienda.

Las administraciones anteriores a la de Avila Camacho, no dieron una respuesta firme y decisiva a los problemas del sector inquilinario, ya que no contemplaban las demandas de los arrendatarios en sus programas sociales ni económicos. Tampoco las diversas organizaciones de trabajadores consideraban de manera relevante en sus programas de lucha los problemas inquilinarios, por ser sus reivindicaciones principalmente laborales. De tal manera que los inquilinos tenían que enfrentar el constante aumento de alquileres y otras

arbitrariedades como los lanzamientos.

En el sexenio de Avila Camacho se dinamizó el movimiento inquilinario, esto dio origen al surgimiento de nuevas organizaciones cuyas demandas las vieron expresadas en el Decreto de Congelación de Rentas. No obstante la constante violación al mismo, así como la agudización del problema inflacionario en el año de 1943, este movimiento cobró nuevos bríos.

Retomando algunos de los antecedentes señalados en el Cap. 1, el sector inquilinario se formaba principalmente por la clase trabajadora e importantes sectores medios, que en tiempos de Avila Camacho estaban integrados en un sinnúmero de organizaciones, entre las que destacan: la Confederación Nacional de Inquilinos, la Confederación Inquilinaria Nacional, la Liga Central Inquilinaria. Cabe anotar que son estas agrupaciones las que retoman de nueva cuenta la demanda, en 1942, de una ley inquilinaria que incluyera todas las casas de arrendamiento.

Ya en 1943, considerables fracciones del sector inquilinario y de colonos urbanos, formaban parte de la CNOP, la cual incorporó sus demandas utilizando la reivindicación habitacional como un elemento de negociación. La efectividad de ello quedó demostrado en las elecciones para diputados en 1943, en las que la CNOP logró la mayoría de los escaños en la Cámara de Diputados (32). Efectivamente esta organización era un instrumento de corporativización social de amplias capas de la población urbana.

A través de sus diferentes organizaciones, la CNOP logró que el movimiento inquilinario se manifestara a favor del Decreto de Congelación de Rentas y a su vez expresara su adhesión y apoyo al presidente Avila Camacho y a su política de "unidad nacional".

En la Declaración de Principios de la CNOP, el tema de la vivienda se contempla como asunto general en el

(32) Perló Cohen, Manuel, "Política y vivienda...", Op. cit., - p. 806.

apartado "Política Internacional y otros Asuntos"(33). En éste la confederación se compromete a defender los intereses de los inquilinos y propugnar por el desarrollo de la vivienda popular. En julio de 1944, la Federación de Organizaciones Populares en su Primer Consejo Ordinario, planteó ante el Consejo de la CNOP un conjunto de consideraciones específicas en relación al problema urbano de la Ciudad de México. "Piden la expedición de una ley que ponga en manos del Estado la fijación de los alquileres de las viviendas populares, pues el Decreto de Congelación de Rentas ha sido burlado. Sugieren la construcción de casas; la fundación de un Banco Refaccionario del Hogar; la creación de la Oficina de Control Inquilinario; que se expida una Ley sobre habitaciones populares, etc." (34).

Estas demandas fueron tomadas en cuenta en virtud de la presión y el gran descontento que existía en ese -

(33) Véase PRI, Instituto de Capacitación Política, Historia Documental de la CNOP, Tomo I, 1943-1959, EDICAP, México, 1984. En especial, véase Cap. III, p. 105.

(34) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 437.1/56, Secc. Presidentes, julio 5 de 1944.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTE

79

momento, debido a las violaciones efectuadas por parte de los casatenientes al Decreto de Congelación de Rentas, dicho descontento popular se expresó mediante la movilización de diferentes organizaciones inquilinarias, las que presentaron sus propuestas ante el Primer Consejo Nacional Ordinario de la CNOP, celebrado del 20 al 23 de julio de 1943.

Como resultado de ese evento, se consideró un punto referido a: "Problemas de la Habitación y Carestía de las Rentas", en el que se resumió lo siguiente: "La CNOP juzga que uno de los más graves problemas de las grandes masas populares urbanas es el de la vivienda y por ello, se propone estudiar y defender los intereses de los inquilinos, propugnar por una legislación más justa, y estimular el desarrollo de la vivienda popular y la canalización del crédito especializado en este tipo de construcciones" (35).

Los planteamientos acerca del problema habitacional

(35) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 437.1/56, Secc. Presidentes, julio 5 de 1944.

urbano fueron muy generales sin proponer soluciones concretas ante las necesidades más urgentes del sector inquilinario. Así, dentro de las medidas propuestas por la CNOP que se llevaron a cabo, estuvo la creación del Banco Refaccionario del Hogar.

Lo anterior deja entrever que la CNOP no establecía un compromiso real con el sector inquilinario, lo cual se reafirma con su falta de apoyo a la huelga nacional de pagos en 1943. Esta huelga fue promovida a través de la Confederación Inquilinaria Nacional (CIN), presidida por el Sr. Rafael Mendiola. El acuerdo surgido en el IV Congreso Inquilinario de la CIN, se decidió ya no pagar alquileres a los dueños de casas, entregándoles sólo el equivalente a los impuestos, dado que consideraban haber pagado -incluso varias veces- el valor de la vivienda (36).

La huelga se desarrolló a nivel nacional, a la que se sumaron alrededor de 100 mil inquilinos (37); que

(36) El Popular, julio 13 de 1943, p. 3.

(37) Ibidem, agosto 11 de 1943, p. 3

durante tres meses dejaron de pagar sus cuotas por concepto de alquiler. En ese lapso, muchos de los arrendatarios en huelga fueron desalojados con el objeto de debilitar la lucha que estaban dando.

Por otro lado, hubo muchas quejas por parte de los dueños de casas, quienes solicitaron la intervención del presidente Avila Camacho a fin de que solucionara tales "injusticias", como ellos las denominaban.

Probablemente estas acciones influyeron en la decisión presidencial en torno al Decreto del 11 de noviembre de 1943, en el que se prorrogaron los contratos de arrendamiento.

La CNOP interesada en llevar a cabo un efectivo control del movimiento inquilinario, procuró su unificación. A través del DDF se convocó a las ligas inquilinarias a una asamblea, con el fin de constituir el Comité Coaligado "...para hacer frente a los problemas inquilinarios" (38). Se llevó a cabo en 1944 la

(38) El Nacional, abril 6 de 1944, p. 7

unificación de diferentes centrales de los estados y del Distrito Federal. Simultáneamente, el Sr. Martín Rizo (antes Secretario de la Liga Central Inquilinaria) creó por su lado el Comité Central Inquilinario del D.F. con doce comités regionales, quien poco después apareció como representante de los inquilinos de la CNOP en el D. F. (39).

El 7 de junio de 1945, se realizó el Congreso de Unificación Inquilinaria del D. F., en cuya convocatoria contiene el siguiente enunciado "El Comité Coordinador... ha decretado que no se abordarán cuestiones de carácter político... ya que el único objetivo... es laborar en favor de los inquilinos del D. F. (40). De dicha declaración se desprende que se buscaban limitar los alcances de sus resoluciones. De ese congreso surgió la Unión de Defensa Inquilinaria del D. F., la que formando parte de la CNOP, siguió la línea de no presentar propuestas contundentes hacia los probleme

(39) El Popular, abril 27 de 1944, p. 6.

(40) Ibidem, junio 7 de 1945, p. 4.

mas más sentidos de los inquilinos.

En suma, el sector inquilinario que era parte de la CNOP, sirvió como base de apoyo al PRM tanto en periodo de elecciones como en otras acciones de adhesión al gobierno (41). Esta confederación cumplió con los objetivos por los que fue creada; dar la posibilidad al Estado de contar con un sector cuyo control significó un instrumento de negociación, en pugnas internas del partido oficial y del aparato estatal.

Durante el régimen de Avila Camacho se corporativizaron las organizaciones de los sectores de inquilinos y de colonos más importantes que existían en ese tiempo, las que constituyeron el sector popular del PRM a través de la CNOP, situación que permitió a dicho partido lograr su consolidación. Este antecedente tiene sus repercusiones, al punto que el Estado definió un primer programa de "vivienda popular" financiado por el gobierno federal, que de alguna manera -

(41) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 710.1/101,8, Secc. Presidentes, diciembre 1° de 1941.

representó -a pesar de sus alcances restringidos- una respuesta institucional al movimiento inquilinario - que tuvo lugar en México a partir de la década de los veintes.

C A P I T U L O 3

EL FIN DEL SEXENIO AVILACAMACHISTA Y LA POLITICA DE - VIVIENDA

3. 1. LAS POLITICAS HABITACIONALES DEL ESTADO.

3. 1. 1. ANTECEDENTES Y ALGUNOS RASGOS GENERALES.

La participación del Estado para solucionar el problema habitacional de las clases de escasos recursos económicos, se presentó desde años atrás.

Durante el régimen de Plutarco Elías Calles, fue creada en 1925, la Dirección General de Pensiones Civiles, como la primera institución que atendía la seguridad-pública de los trabajadores. Trece años después de su fundación, o sea en 1938, el servicio se limitaba únicamente para los trabajadores al servicio del Estado. En 1947, se convierte en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

Durante el gobierno de Abelardo Rodríguez, se emitió un Decreto, el cual señala al DDF como la institución encargada de construir viviendas económicas para los trabajadores de escasos recursos, mediante el financiamiento del Banco Nacional Hipotecario y de Obras y Servicios Públicos, creado en 1933. En ese sexenio se construyeron 313 casas para obreros.

La contribución del régimen del General Lázaro Cárdenas, fue de 250 casas para obreros, con una inversión de 737,412 pesos (1).

La participación del gobierno de Manuel Avila Camacho en lo que respecta a la construcción de viviendas para las clases populares, fue insignificante. Esto se demuestra en el resumen de las erogaciones de ese sexenio, en el que se relaciona como inversión en la construcción de casas habitación para trabajadores \$ 181,595.00, lo que representa el 0.15% de acuerdo al total de esos gastos (Cuadro 3).

(1) Garza Gustavo y Schteingart Martha. La acción habitacional del Estado mexicano, El Colegio de México, 1978, p. 84.

C U A D R O No. 3

RESUMEN DE LAS EROGACIONES POR EDIFICIOS, CONSTRUCCION,
CONSERVACION Y PLANEACION, EN EL PERIODO COMPRENDIDO
DE ENERO DE 1941 A JUNIO DE 1946.

C O N C E P T O	CANTIDAD DE PESOS
CAMPOS DEPORTIVOS	\$ 5'194,019
CASAS PARA TRABAJADORES	181,595
ESCUELAS	1'248,371
OFICINAS DE GOBIERNO D.F.	12'806,788
MERCADOS	4'379,808
MONUMENTOS	870,087
PANTEONES	166,525
OFICINAS PODER JUDICIAL	25,265
CARCELES	937,041
PUBLICOS DIVERSOS	517,626
HOSPITALES	1'648,300
OBRAS DIVERSAS	2'417,182
CONSERVACION	2'929,828
PLANEACION	24'000,000 (1)
PAVIMENTACION	57,684,376
XOCHIMILCO	337,500 (2)
PARQUES Y JARDINES	6'142,551
ALUMBRADO	6'193,400
TUNEL TEQUIXQUIAQ	4'900,000
T O T A L	119'773,078

- (1) Aparece esta cantidad fuerte, por las indemnizaciones que hubo necesidad de pagar por los predios destruidos y ocupados en el Anillo de Circunvalación.
- (2) Corresponde al dragado y rectificación de canales e indemnización de predios.

FUENTE: MEMORIAS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL 1941 - 1946.

Los programas de construcción de vivienda promovidos hasta ese entonces por el Estado, estuvieron principalmente encaminados hacia sectores de la población organizados por él (sector obrero y burocracia), quedando fuera de su "protección" las amplias masas de la población. Sin embargo, aún en lo que se refiere a la construcción de habitación para esos sectores, la cantidad de casas construidas no fue suficiente - incluso para atender esa parte de la demanda de vivienda.

El gobierno avilacamachista impulsó algunos programas de vivienda popular, dentro de los que destaca el de Construcción de Casas Populares y la creación del Banco de Fomento de la Habitación. El proyecto que recibió un impulso sin precedentes, fue la formación de las colonias populares.

El programa de colonias populares del DDF pretendió canalizar el interés de las organizaciones inquilinarias, hacia la lucha por la obtención de un pedazo de tierra y la dotación de servicios urbanos indispensa-

bles.

En enero de 1942, se creó la Oficina de Colonias, dependiente de la Dirección General de Gobernación, en la idea de promover la formación de nuevas colonias para trabajadores. Paralelo a esta medida, el General Avila Camacho firmó el Decreto que declara de utilidad pública el fomento y mejoramiento de las habitaciones para las clases pobres del D. F., cuyos artículos más importantes dicen lo siguiente:

"El Departamento del Distrito Federal (DDF) procederá a estudiar los tipos de construcción que reúnan los requisitos indispensables de higiene y comodidad cuyo precio sea el más bajo posible para que estén al alcance de las clases necesitadas del D. F.

"El DDF dividirá en zonas apropiadas las diversas colonias urbanas procurando que formen unidades homogéneas no sólo por las clases sociales que las habiten, sino también por las condiciones del terreno, estilo arquitectónico que más convenga y demás característi-

cas que se consideren necesarias y determinará el tipo de habitación que debe existir en cada zona.

"Cuando por lo menos el 80 por ciento de los habitantes de los centros urbanos o rurales hayan construido sus casas o cuando a juicio del Jefe del Departamento del Distrito Federal hayan dado suficientes garantías de que lo harán de acuerdo a las especificaciones que marca este tipo de ordenamiento, la citada Dependencia proporcionará en forma gratuita los siguientes servicios: agua potable, drenaje, alumbrado público, escuela, centros recreativos y parques, líneas de transporte, servicio de policía y servicio de limpia.

"A todos los centros de población que cumplan con lo establecido, se les eximirá del pago de impuestos por un periodo no menor de 6 años, y el monto del impuesto predial se tasaré solamente en el valor del terreno" (2).

(2) D.D.F. Memorias del Departamento del Distrito Federal 1942-1943, p. 160-161-B.

Los requisitos establecidos por el DDF a los habitantes de estas colonias populares, más que proporcionar el equipamiento urbano, en realidad lo liberaban del compromiso de dotar de servicios a estas comunidades, en donde la mayoría de las viviendas eran construidas con materiales de desecho.

El funcionamiento o participación de la Oficina de Colonias, se dio en dos sentidos: por un lado, como intermediaria de los contratos establecidos entre los fraccionadores particulares y los colonos; y por otro lado, mediante la expropiación y enajenación de terrenos particulares o propios del DDF.

En su calidad de intermediaria, esta Dependencia otorgó 19,800 lotes durante los seis años de gobierno de Avila Camacho. Por otra parte, expropió 28,272 lotes con una superficie total de 3'673,180 metros cuadrados. De éstos, al finalizar el sexenio, 12,824 se encontraban en contratos de compra-venta con reserva de dominio (esto es, el DDF era el propietario hasta que se cubrieran los requisitos solicitados por él),

2,525 lotes en proceso de escrituración ya que habían cumplido con las obligaciones fijadas por el gobierno y 10,399 lotes en completa ilegalidad; es decir, más del 36% de los lotes existentes en las colonias populares (3).

Con la formación de este tipo de colonias, la ciudad creció hacia la periferia urbana principalmente hacia el sur y sureste, albergando a importantes núcleos de la población.

La formación de las colonias populares, la dotación de los servicios urbanos para las mismas, así como la legalización de la tenencia de la tierra representaron para el gobierno del Distrito Federal elementos de negociación política con determinados grupos del sector popular.

(3) D.D.F. Memorias del Departamento del Distrito Federal 1941
1946, Cap. V N. 17.

3. 1. 2. LA INVERSION DE CAPITALES EN EL SECTOR INMOBILIARIO, VIVIENDA CONSTRUIDA Y VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

La necesidad de construir importantes obras de infraestructura, requisito indispensable para realizar el proyecto de industrialización del gobierno de Manuel Avila Camacho, hizo que se canalizaran hacia aquel rubro gran parte de la inversión pública. En ese sexenio, la erogación en pavimentación ascendió a más de 57 millones de pesos, lo que significó aproximadamente el 50% del total de los gastos por edificación, construcción, conservación y planeación, quedando en plano secundario la construcción de servicios públicos como agua potable, saneamiento, alumbrado, etc. (Cuadro 3)

Para el capital inmobiliario privado, las obras de infraestructura como la pavimentación constituían el atractivo principal, dado que los contratos concesionados por el Estado para realizar este tipo de obras, les permitían a estos empresarios obtener importantes ganancias en poco tiempo. A diferencia de esto, la -

construcción de viviendas populares no les era atractiva debido a los índices menores de ganancia que podían obtener a raíz de la venta o renta de casas habitación para sectores de escasos recursos económicos. "Los bajos niveles de ingreso de la PEA trae como consecuencia que su capacidad de pago en vivienda sea muy reducida, pues también tienen que dedicar su ingreso a cubrir las necesidades de alimentación, vestido y servicios de transportes. Si se compara la información del ingreso familiar y del PEA, se concluye que alrededor del 65% de las familias se encuentran imposibilitadas de acudir al mercado de la vivienda en México. En 1950 el 20% de las familias de ingresos superiores poseían el 59.8% del ingreso total del país" (4).

La inversión de capitales privados destinados a la construcción de habitaciones de alquiler, se vio afectada, por otra parte, a consecuencia del Decreto de Congelación de Rentas de 1942; por lo que la esca

(4) Garza Gustavo y Schteingart Martha, La acción habitacional..., Op. cit., p. 42.

sez y la demanda de vivienda se hizo cada vez más crítica. Así para el año de 1950, existía un déficit de 2.9 millones de viviendas (5).

Con respecto a la construcción de vecindades, que constituyeran la habitación de mayor demanda de las clases populares, descendió: de 105 licencias otorgadas por el DDF en el año de 1941 a 71 en 1943 (Cuadro 4).

Estos datos muestran cómo a pesar de ser mínimo el capital que se requería para la construcción o adecuación de vecindades, debido a las deficientes instalaciones sanitarias con que éstas contaban, el fantasma de una posible ley inquilinaria o de extensión del Decreto de Congelación de Rentas, hizo que se desviara la atracción del capital hacia otros renglones de beneficio.

Para impulsar la inversión de capitales hacia la construcción de habitaciones a fin de aminorar el proble-

(5) Castells Manuel, Crisis urbana y cambio social, Ediciones - Siglo XXI, 1981, p. 117.

C U A D R O No. 4

LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE NUEVAS CASAS HABITACION
EN EL DISTRITO FEDERAL, DE ACUERDO A SU DESTINO.

AÑO	USO PROPIETARIO	VENTA/RENTA	APARTAMENTO	VECINDAD
1940	2,097	224	781	64
1941	2,152	179	850	105
1942	2,495	171	572	72
1943	2,378	269	440	71
1944	3,984	331	533	74

FUENTE: MEMORIAS DEL DEPARTAMENTO DEL D.F. 1941-1945.

ma habitacional, el DDF en marzo de 1943, firmó un Acuerdo que anulaba el del año de 1940, el cual prohibía la construcción de fraccionamientos en el Distrito Federal (6).

Un año después en agosto de 1944, se expidieron 4,446 contratos a colonos que legalizaban su posesión de los terrenos obtenidos por fraccionamiento y que sumaron en su totalidad 19,810 durante todo el sexenio de Avila Camacho (7). Estos terrenos en su mayoría estaban ubicados en la periferia de la Ciudad de México, los que además de carecer de servicios no contaban con vías de transporte adecuadas.

Otro intento del gobierno para canalizar al capital privado hacia esta "función social", lo hizo a través de la autorización para formar sociedades de préstamo y ahorro para vivienda, a cargo de instituciones bancarias y supervizadas por parte de la Secretaría de

(6) D.D.F. Memorias del... 1944-1945, Op. cit., p. 174.

(7) Ibidem, p. 4

Hacienda. Incluso algunas de estas instituciones proponían que mediante un "modesto" ahorro a lo largo de uno o dos años, estarían en posibilidades de construir la vivienda del cliente, la cual le sería transferida en propiedad, reservándose la institución bancaria la garantía hipotecaria de la misma hasta que el cliente cubriera el total del importe de la vivienda (8).

El número de construcciones realizado durante el sexenio en estudio, aumentó en relación con el anterior en aproximadamente tres veces y media; sin embargo, de ese incremento, el 80% de las construcciones estaban destinadas a casas habitación para uso del propietario, el 6% para casas de departamentos y el resto, 14% a casas de vecindad, comercios, despachos, establecimientos industriales y centros de diversión (9). Ello muestra la escasa participación del capital privado en lo referente a la inversión de vivienda en

(8) El Nacional, julio 24 de 1946, p. 1 la. Secc.

(9) D.D.F. Memorias del..., Op. cit., Cap. VII N. 22

renta, y el por qué este problema es absorbido por el Estado, aunque de manera deficiente.

3. 1. 3. PROGRAMAS HABITACIONALES IMPULSADOS POR EL -
GOBIERNO DE AVILA CAMACHO.

A mediados del año de 1944, comenzó a circular la noticia acerca de un proyecto de construcción de habitaciones populares. Las principales instituciones involucradas fueron el DDF a través de su Dirección de - Obras Públicas y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). Dicho proyecto tenía como objetivo dar una respuesta a los problemas sociales manifestados por el movimiento inquilinario, que se expresó en continuas quejas al gobierno debido a que después del Decreto de Congelación de Rentas y a pesar de haber canalizado sus demandas por diferentes vías institucionales (DDF. Secretaría de Asistencia Pública) no había logrado una solución favorable ni la estricta - - aplicación de dicho Decreto (10).

Los proyectos presentados por tales instituciones no

(10) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/126-1-8, Secc. Presidentes, octubre 4, 1944.

rebasaban su calidad de propuestas y carecían de importancia. Por ejemplo uno de los proyectos presentados por el DDF, en abril de 1944, planteó la formación de un fondo de ahorro, el cual se conformaba mediante la aportación de un 5% calculado sobre las cantidades que pagaban mensualmente los arrendatarios, a fin de construir diversas unidades de casas tipo popular para sortearlas entre los propios inquilinos (11).

Otra de las propuestas fue presentada en marzo de 1946, por parte del Consejo Consultivo de la Ciudad, mismo que propuso obligar a los propietarios de casas de alquiler a colocar botes de basura en lugares apropiados, a reparar periódicamente las casas de alquiler, además la formación de una comisión mixta para revisar los contratos y vigilar el monto de las rentas, por último la creación de una Bolsa de la Habitación con el fin de eliminar a las agencias particulares, las cuales se dedicaban a proporcionar información acerca de la oferta de viviendas de alquiler - -

(11) El Nacional, abril 11 de 1944, p. 2.

mediante cierto pago (12).

Las organizaciones inquilinarias se mostraron a la expectativa, ya que se vislumbraba a corto plazo el fin de la Segunda Guerra Mundial, con lo cual perderían vigencia los decretos de emergencia emitidos durante ese periodo, entre ellos el relativo a la congelación de rentas. De tal manera que los inquilinos nuevamente quedarían a merced de los intereses de los casatenientes.

La situación habitacional se agudizó cada vez más. El gobierno federal fue presionado, por un lado, por los arrendadores que imputaban la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas, y por otro, por el movimiento inquilinario que pugnaba por una legislación que amparara los intereses de los arrendatarios. Lo anterior, aunado a cierta necesidad por parte del Estado a fin de lograr la corporativización mayoritaria del sector popular, obligó al aparato gubernamental a asumir una posi-

(12) El Nacional, marzo 4 de 1945, p. 1.

ción activa como mediador ante la situación descrita, sobre todo en momentos previos al proceso electoral - de 1946. De tal manera que fue preciso ofrecer "solu- ciones" objetivas y palpables que le procuraran la - confianza y adhesión del sector popular; una de ellas fue la prórroga del Decreto de Congelación de Rentas y la otra el Acuerdo de la construcción de habitacio- nes populares en el D. F.

Este Acuerdo relativo a promover la vivienda popular- fue firmado a principios de octubre de 1945, por el - presidente de la República, cuyo contenido planteaba- como primer objetivo la construcción de cinco mil vi- viendas anuales mediante la inversión inicial de 40 - millones de pesos (13). Tal proyecto fue presentado como una efectiva solución al problema inquilinario y el déficit habitacional, ya que a través de su instru- mentalización de manera paulatina se proporcionarían- facilidades a la población de condición humilde para obtener casa propia.

(13) El Nacional, octubre 2 de 1945, p. 1.

La firma de este Acuerdo le trajo al gobierno y al presidente en particular, la simpatía y felicitación por parte de diferentes organizaciones inquilinarias (14). Incluso algunas de éstas, presentaron iniciativas para regular la distribución de las casas que se construirían; por ejemplo, el Comité de Defensa Inquilinaria del Distrito Federal promovió la elaboración de listas de solicitantes para la adquisición de vivienda. Como respuesta, el DDF expresó que serían las autoridades gubernamentales las encargadas de realizar la selección de beneficiarios del proyecto (15). Con ello se les retiró a las organizaciones la posibilidad de decidir al respecto, obligando a sus agremiados a mantenerse lo más cerca del gobierno con el fin de obtener la vivienda requerida.

Sin embargo, es hasta 1946 cuando mediante la firma del Decreto, que se autoriza la creación del Banco -

(14) La Liga Inquilinaria Mexicana, el Frente Inquilinario Nacional, la Liga Central Inquilinaria, la Liga de Defensa Inquilinaria, la Unión de Defensa Inquilinaria y el Bloque de Mujeres Inquilinas.

(15) El Nacional, noviembre 8 de 1945, p. 8.

de la Habitación Popular en el D. F. (14 de enero), - poniéndose en marcha dicho proyecto. La construcción de habitaciones -se dijo- empezaría en abril de 1946, con un capital inicial de 40 millones de pesos. No obstante, el Informe del DDF señaló que solamente se iniciaron los trabajos con 10 millones trescientos - mil pesos, los cuales se obtuvieron de la siguiente - manera: (16)

Gobierno	\$ 5'100,000
Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro	1'700,000
IMSS	1'700,000
Compañías de Seguros y Finanzas	1'400,000
Empresas particulares	400,000

La aportación del capital privado fue de aproximadamente el 3.8% de la inversión total, a cambio de los magníficos beneficios que esta política le reportaba, ya que sería un paliativo al conflicto social desatado por el problema habitacional.

(16) D.D.F. Memorias del..., Op. cit., Cap. VI p. 18.

A fines de noviembre de ese mismo año, se llevó a cabo la entrega de las primeras 250 casas construidas - bajo el proyecto en cuestión. Según la descripción - de Javier Rojo Gómez, Jefe del DDF en ese entonces, - estas construcciones constaban de dos cuartos acondi- cionados para sala y comedor durante el día y para al- cobas en la noche, contando para ello con un mobiliario especial, además tenían cuarto de baño, cocina y un pequeño patio interior (17).

La construcción de las otras 250 casas que comprendía la primera etapa del proyecto, serían terminadas a fi- nes del mismo año y quedaría iniciada la construcción de aproximadamente 350 casas más para concluir las - principios del siguiente año.

El informe proporcionado por el Lic. Zamora, gerente del Banco de Fomento de la Habitación, presentaba - que una vez concluida la primera etapa del proyecto, se habían recibido alrededor de 100 mil solicitudes -

(17) El Nacional, 18 de octubre de 1946.

para la adquisición de esas viviendas, por lo cual - la entrega se llevaría a cabo mediante un sorteo. Los beneficiarios deberían cubrir un enganche de 500 pesos y mensualidades de 120 pesos durante diez años. - Para continuar con el proyecto, afirmó que era necesario contar con un capital de 200 millones durante - - diez años consecutivos en la perspectiva de proporcionar habitación a 100 mil familias más, con lo cual se lograría abaratar las viviendas de arrendamiento - - (18).

Fue muy importante la expectativa que despertó ese - proyecto y en particular el Banco de Fomento de la Habitación; sin embargo su vigencia fue menor a un año. El número de viviendas construidas y enajenadas por esa institución fue de 500 casas, cabe señalar que un año después dicho Banco fue absorbido por el Banco Nacional Hipotecario y de Obras y Servicios Públicos. Institución que se dedicó a la construcción de servi-

(18) El Nacional, noviembre 26 de 1946, p. 1 la. Sec.

cios p \acute{u} blicos y el fomento al desarrollo de la indus-
tria de la transformaci3n (19).

Este proyecto fue impulsado un a \acute{n} o antes de concluir
el periodo de Manuel Avila Camacho, despu3s de m3s -
de dos a \acute{n} os de elaboraci3n. Dej3 de tener vigencia-
con el nuevo r3gimen presidencial de Miguel Alem3n -
Vald3s.

(19) Garza Gustavo y Schteingart Martha, La acci3n habitacio-
nal..., Op. cit., p. 115.

3. 2. EL FIN DE LA GUERRA Y LA PRORROGA DEL DECRETO.

La posibilidad del cese de las actividades bélicas de la Segunda Guerra Mundial, propició una situación de incertidumbre entre los sectores sociales involucrados en el problema de la vivienda en arrendamiento. - Es decir, en virtud de que se estipulaba en el Decreto de Congelación de Rentas su vigencia en tanto existiera la etapa de emergencia nacional, se aproximaba el fin de la medida. En función de ello, se llevaron a cabo acciones diversas, unas por la derogación del mencionado Decreto y otras por su continuidad.

Ante la "inminente" derogación del Decreto, las organizaciones inquilinarias retomaron la añeja demanda de una ley inquilinaria. En agosto de 1945, la CNOP a través de la Federación de Organizaciones Populares del D. F. convocó a diferentes organismos inquilinarios de la Ciudad de México para una sesión plenaria a fin de discutir un Proyecto de Ley, para posteriormente hacerlo llegar a la Cámara de Diputados.

En una notificación hecha al presidente Avila Camacho acerca de dicho evento, se dijo: "La presente ley - tiene por objetivo resolver los problemas inquilina-- rios y de la habitación mediante la acción del Estado y la cooperación de las personas interesadas (20).

Ante este acontecimiento no se hicieron esperar las - declaraciones de algunas organizaciones de casatenientes, como fue el caso de la Liga de Defensa de Propietarios de Casas, quienes solicitaron al presidente de - la República no se expidiera una ley inquilinaria, dado que ésta "causaría la ruina de la propiedad urbana, y... desquiciaría la economía del país" (21).

La "amenaza" de una posible ley inquilinaria, cuyos alcances serían mayores a los planteados por la congelación de rentas, aumentaron las expectativas en torno a las medidas que tomaría el Estado en ese momento. Ya

(20) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/29, Sec. Presidentes, agosto 31 de 1945.

(21) Ibidem.

entonces el sector inmobiliario conformaba un grupo-económico importante, cuyos intereses evitaría afectar.

El fin de la guerra coincidía con la próxima sucesión presidencial en México, así el Ejecutivo Federal en turno, decidió prorrogar el Decreto de Congelación de Rentas para mantener de esa forma a las organizaciones inquilinarias subordinadas a la política del Estado. Por otra parte, el sector monopólico de terratenientes urbanos siguió conservando sus privilegios e incluso vio acrecentado su poder económico, - junto con los nuevos agentes inmobiliarios en la "bonanza económica" del sexenio de Miguel Alemán Valdés.

Cabe destacar que durante el régimen de Alemán, la Ciudad de México adquirió una vitalidad nunca antes vista: nuevas vías de comunicación, edificios de "rascacielos", fraccionamientos residenciales en una nueva periferia urbana, así como la creación de zonas industriales importantes. De igual manera, se dio un significativo crecimiento de colonias populares e -

innumerables asentamientos irregulares dentro y fuera del área que comprende el Distrito Federal, el caso - más espectacular lo constituyó la formación de colonias en el ex-Vaso de Texcoco, hoy Ciudad Netzahualcōyotl.

La prórroga del Decreto continuó durante sucesivos sexenios, incluyendo el actual, no obstante numéricamente minimizada debido a las características de la expansión urbana que ha tenido lugar en la capital del país. Esto, aunado a la aparición y crecimiento de nuevas formas de arrendamiento de vivienda (22), con el tiempo han hecho más complejo el problema inquilinario en la Ciudad de México.

Evidentemente, la secuela de los sismos que tuvieron lugar en septiembre de 1985, hizo volver a la luz este conflicto de añeja historia: las rentas congeladas.

(22) Alvaro Portillo encuentra para la Ciudad de México, los siguientes tipos de arrendamiento: a) medio y suntuario; b) central; c) periférico y d) público ilegal. Véase su trabajo, El arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México, División de Ciencias Sociales y Humanidades de la UAM Izta palapa, Col. Cuadernos Universitarios, Núm. 5, México, 1984, p. 55.

4. CONCLUSIONES Y COMENTARIOS FINALES

4. 1 . CONTROL Y MEDIATIZACION DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.

El conflicto bélico, la Segunda Guerra Mundial, abrió a México importantes posibilidades de desarrollo económico a través del impulso del proyecto de industrialización capitalista promovido por el Estado. Así la década de los cuarentas fue definitiva en lo que se refiere a la participación económica, política y social del aparato estatal.

La suspensión de las garantías individuales así como la política de "unidad nacional", medidas del partido oficial, permitieron a Avila Camacho concentrar el poder en la figura presidencial y lo hicieron aparecer como el árbitro de los conflictos sociales y el representante de los intereses de los diferentes sectores de la sociedad mexicana.

Entre las medidas que tomó ese gobierno, se encuentran: la fijación del salario mínimo, que se reflejó

en el consiguiente deterioro del nivel de vida de la clase trabajadora; el Decreto de Congelación de Rentas, que si bien es cierto benefició de manera importante a la clase trabajadora, también ayudó a la burguesía industrial dado que en cierta forma proporcionó una garantía de estabilidad social y el mantenimiento de bajos salarios. En efecto, solamente un pequeño sector de propietarios inmobiliarios se vio afectado en sus intereses particulares.

El Decreto de Congelación de Rentas fue por tanto, una medida urgente para evitar las acciones especulativas e inflacionarias de los precios en ese periodo de emergencia. En sentido más estricto, el Decreto significó una "concesión" a la clase trabajadora para evitar aún más el deterioro del poder adquisitivo de los salarios, y sobre todo después del pacto obrero - Estado de 1942, en que el sector obrero quedaba comprometido a no llevar a cabo movimientos de huelga.

El Decreto de Congelación de Rentas constituyó una medida de apoyo al desarrollo industrial, lo cual permi

tió un control en el aumento de los salarios y contribuyó a lograr una mayor "estabilidad social", garantía indispensable para impulsar el proyecto económico del país, en un periodo de grandes convulsiones sociales en el mundo a raíz de la Guerra Mundial.

En esta misma línea de control y asimilación de las demandas de los diferentes sectores sociales, se ubica la creación de la CNOP. Con ello, se da cuenta de los resultados obtenidos acerca de la hipótesis central de este trabajo. Es decir, a través de la CNOP, el Estado logró organizar a los sectores medios y populares no sólo en el Distrito Federal sino a nivel nacional. Se inició de hecho una nueva etapa en las relaciones entre Estado y sociedad en México, a partir de la institucionalización de las demandas populares y el llamado "clientelismo político" dentro de las reivindicaciones urbanas.

Por otro lado, conviene resaltar la importancia del programa de construcción de vivienda llevado a cabo por Avila Camacho, ya que éste representó el primer

intento significativo por parte del Estado por crear un verdadero programa de vivienda popular; aún cuando su duración y resultados fueron muy limitados, éstos constituyeron un antecedente de la política habitacional para los siguientes sexenios.

Las políticas habitacionales se convirtieron así en un compromiso y tarea del propio Estado. No obstante el problema medular no se resolvió, las organizaciones inquilinarias de esos años vieron cada vez más lejána la posibilidad de lograr una amplia y efectiva legislación inquilinaria que hasta hoy "brilla por su ausencia". La formación de las colonias proletarias, se convirtió en la alternativa más inmediata para amplios sectores de la población, o sea, la invasión organizada de predios con la anuencia del Estado. Esto contribuyó en gran medida a desviar y debilitar la lucha de los años cuarenta, aunque por su parte hizo surgir más tarde movimientos sociales urbanos que organizados en forma independiente del aparato estatal, luchan en la actualidad por la legalización de la tenencia de la tierra, la dotación de servicios urbanos

indispensables y muchas veces por el reconocimiento - político de su lucha, hoy expresada en la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP).

4. 2. MOVIMIENTOS INQUILINARIOS Y RESPUESTAS DEL APARATO ESTATAL

Los movimientos inquilinarios de la década de los - veintes, se caracterizaron por ser de inspiración comunista (Distrito Federal) o anarcosindicalista (Veracruz, Guadalajara). Estos fueron movimientos de carácter nacional y no casos aislados, favorecidos por una coyuntura política durante el gobierno de Alvaro Obregón, quien mantuvo una actitud en principio de tolerancia hacia los sindicatos inquilinarios, hasta en tanto no se diera una agudización del conflicto entre casatenientes e inquilinos huelguistas (1). Sin embargo, las relaciones entre el gobierno federal, gobierno estatal y local, no estuvieron libres de antagonismos políticos (caso del gobernador de Veracruz, Adalberto Tejeda). Asimismo, el movimiento inquilina

(1) En 1922, año importante del movimiento inquilinario, se formaron agrupaciones inquilinarias para defender sus intereses en Guadalajara, Distrito Federal, Jalapa, Orizaba, Mérida, Puebla, San Luis Potosí, Ciudad Juárez e incluso en pequeñas localidades como en Ocotlán, Jal.

rio en varios casos pasó por una etapa de crisis y de cambio de poderes a nivel estatal, esto acentuó la intervención del gobierno central en los conflictos locales y algunas veces impuso sus propios intereses. - "Al gobierno central le interesaba tanto redefinir - sus relaciones con el proletariado como con la burguesía. Pretendía colocarse entre los dos sujetos en - conflicto y jugar al mediador, obligando a los dos - sectores en pugna a que recurrieran a su arbitraje" - (2).

En ese momento, el Estado mexicano se encontraba en - plena formación y necesitaba del apoyo de las masas - populares, el caudillismo (representado por el gene--ral Alvaro Obregón) impulsó la "conciliación de las clases" y de los grupos integrantes de la sociedad - postrevolucionaria. Como lo ha señalado Arnaldo Córdova; "Se trataba de un proyecto de organización social sometido a la autoridad del Estado, colocado por

(2) Durand Jorge, "El Movimiento Inquilinario de Guadalajara - 1922", en Revista Habitación, Problemas de Vivienda y Urbanismo, Año I, Núms. 2 y 3, abril-septiembre de 1981, México.

encima de la sociedad, y en el que el propio Estado - aparecía como el benefactor de los desposeídos y como garante imparcial de la existencia y de los derechos de los poseedores" (3).

Esto no implicó arreglos pacíficos a los conflictos, - en virtud de que las organizaciones inquilinarias co- menzaron a debilitarse (por los conflictos y rompli- mientos entre el movimiento obrero de izquierda), se inició la represión del Estado como fueron los casos de Veracruz, Orizaba y el Distrito Federal, según Pa- co Ignacio Taibo II (4).

Un caso particular lo representó Guadalajara en ese - año de 1922, ya que el ambiente político se encontra- ba permeado por el enfrentamiento entre "rojos" y "ca- tólicos", o sea, entre sindicatos de tendencia anar- quista (CGT) y comunista (PCM) y sindicatos blancos -

(3) Córdova Arnaldo, La ideología de la Revolución Mexicana. - La formación del nuevo régimen, Eds. Era/IS -UNAM, México, 14a. edición, p. 268.

(4) Taibo II, Paco Ignacio, "Inquilinos del D.F...", Op. cit., p. 95.

(católicos, patronales); los sindicatos cromistas no tenían una presencia importante en Jalisco.

"Los terratenientes, además de tener el apoyo de su clase, tienen como aliado principal a los grupos católicos, cuya punta de lanza eran los sindicatos. Los inquilinos tienen el apoyo de diversos sectores del proletariado y gozan de cierta protección por parte del gobierno, a pesar de las serias divergencias tanto tácticas como estratégicas" (5). Aquí el movimiento inquilinario se transformó en "una lucha por el control del movimiento obrero", el cual tuvo resultados negativos manifestados en los sucesos sangrientos de marzo de 1922, en que se enfrentaron un grupo de católicos e inquilinos manifestantes.

Sin embargo, la lucha inquilinaria en el contexto de la lucha de clases de aquel entonces, tuvo ciertos efectos en la estructura urbana de algunas ciudades. Por ejemplo, en Veracruz el líder Herón Proal promovió

(5) Durand Jorge, "El Movimiento Inquilinario...", Op. cit., p.65.

la creación de una colonia para inquilinos; y en Guadalupe el gobernador del estado, envió una iniciativa para la promoción de una colonia proletaria con el fin de solucionar "más que el problema de la vivienda, los problemas que le causaban los del Sindicato de Inquilinos". Esto, no hacía sino cumplir con uno de los puntos del "pliego petitorio" presentado por ese sindicato (6).

En ningún caso, del que se tenga información, la lucha inquilinaria logró transformar la legislación urbana local y en particular, contar con una ley inquilinaria de efectos favorables para aquellos que carecían de vivienda.

Quizás la única excepción, y muy relativamente, sea la promulgación de una "Ley del Inquilinato" de 1923 en Veracruz, que surgió como una forma de mediatizar al movimiento inquilinario, sin satisfacer las deman-

(6) Durand Jorge, "El Movimiento Inquilinario...", Op. cit., p. 61. En el caso de la Ciudad de México no se sabe de la creación de colonias proletarias sino hasta el cardenismo, aunque sus orígenes son distintos.

das de éste. Con respecto a este punto, las posteriores luchas inquilinarias de los cuarentas serían diferentes de aquéllas.

Cabe señalar por último, un rasgo generalizado entre los distintos movimientos de arrendatarios en los años veintes, el carácter masivo de los mítines y manifestaciones, así como de una gran participación de los habitantes de vecindades, cuartos y departamentos, en la huelga de pagos a los casatenientes. Esta sería en última instancia, una de las principales armas de lucha, sino es que la más importante, utilizadas por estos movimientos, en el marco de las ciudades afectadas por la crisis inquilinaria nacional. Puede decirse que, de alguna manera, las principales luchas inquilinarias conocidas (Veracruz (7), Ciudad de México

(7) Véase a este respecto Nuestro México, "El Movimiento Inquilinario en Veracruz", UNAM, publicación quincenal, Núm. 11, México, 1984; así como el libro de Octavio García Mundo, - citado en este trabajo. Este último se propone comprobar la filiación anarquista del movimiento inquilinario veracruzano, lo que permitió y propició su manipulación por el poder regional representado por Adalberto Tejeda, en oposición al gobierno central, p. 7.

y Guadalajara) se presentaron como una alternativa de agitación política para los anarquistas y comunistas de esa época, diferente de la que se llevó a cabo en el interior de la clase obrera industrial. Incluso para el grupo de militantes de la Juventud Comunista del PCM en 1922, la actividad dentro del Sindicato Inquilinario del D. F., llegó a constituir su principal actividad política, aún después de los sucesos ocurridos en Veracruz y Guadalajara en marzo de ese año.

Lo anterior está relacionado con la composición social de clase de los integrantes de los sindicatos inquilinarios, los cuales parece ser que pertenecían a una gama muy amplia de los sectores populares urbanos: "En Veracruz el movimiento empezó con las prostitutas y siguieron los habitantes de los patios. En Guadalajara participaron los pobladores de vecindades y de zonas populares pauperizadas como Mexicalzingo y Analco. Los militantes más activos fueron los sectores que formaron parte del proletariado urbano gravemente afectados por la crisis económica: artesanos, panaderos, personal de servicios, carpinteros, inquilinos,

mendigos y desempleados. Un público que había sido tradicionalmente trabajado por los anarquistas" (8).

Los agudos conflictos generados en torno al problema de las rentas en diferentes ciudades del país, terminaron por lo general, en serias derrotas para el movimiento inquilinario de la década de los veintes. Sin embargo, constituyeron un importante antecedente de lucha para las nuevas movilizaciones presentadas dos décadas después, aún cuando quedaron enmarcadas en una etapa histórica-política, modificada con respecto a los años veintes.

A diferencia de los movimientos ocurridos en 1922, la acción inquilinaria de los cuarentas se desarrolló muy desligada; por un lado, de los grupos anarquistas y anarcosindicalistas, al perder toda su fuerza la CGT y operar una profunda reorganización y encuadramiento del movimiento obrero durante el cardenismo; y por otro lado, de los militantes del PCM, cuya diri

(8) Durand Jorge, "El Movimiento Inquilinario...", Op.cit., p. 58.

gencia se hallaba enfrascada en la lucha por la hegemonía política de la CTM (que muy pronto perdería). De tal forma, que, como plantea Paco Ignacio Taibo II: "pareciera que los comunistas mexicanos hubieran decidido condenar al olvido el movimiento inquilinario (9).

Por lo anterior, puede afirmarse que las luchas sociales en torno a la vivienda en arrendamiento, durante el sexenio avilacamachista tuvieron como particularidad el hecho de un relativo abandono de la izquierda en este tipo de luchas. Ellas pasaron a formar parte del aparato político del partido del Estado, una vez reorganizado el sector popular del PRM.

Esto es válido en lo que respecta a los acontecimientos inquilinarios de la capital del país, pero probablemente se pueden incluir otras ciudades en las que se manifestó este conflicto. Como parece ser el caso de Puebla, en donde se fundó la Unión de Defensa In-

(9) Taibo II, Paco Ignacio, "Inquilinos del D.F...", Op. cit., p. 77.

quilinaria en agosto de 1940, que junto con la Federación Regional de Obreros y Campesinos (FROC), impulsó una serie de acciones con el fin de proteger a los inquilinos y lograr que el gobierno del estado expidiera una ley inquilinaria.

Esta unión surgió como una organización caracterizada por su "autonomía ante las centrales obreras, el Estado y los partidos políticos" (10).

Debe reconocerse sin embargo, que los años de mayor efervescencia de los movimientos inquilinarios en Puebla se situaron precisamente entre los años de 1943 a 1947-48. Esto es, prácticamente cubría el periodo en que se promulgaron en la Ciudad de México los sucesi-

(10) Estrada Rosalinda, "El problema de la vivienda y las luchas inquilinarias en Puebla. 1940-1960", en Investigaciones Universitarias de Urbanismo, Memoria de la Primera Mesa de Trabajo (septiembre de 1982), Departamento de Investigaciones Arquitectónicas y Urbanísticas del ICUAP Puebla, 1986, p. 149. La Unión, convertida después en la Federación Revolucionaria de Inquilinos y Colonos del Estado de Puebla, fue dirigido durante más de cuatro décadas por el Lic. Mauricio Pacheco, fue la asociación más destacada en la defensa de los inquilinos en Puebla.

vos decretos de congelación de rentas, cuyos efectos repercutieron en algunas ciudades del país y reactivaron la lucha inquilinaria. En el caso de Puebla, se llegó a dictar una "ley inquilinaria" que en realidad consistía "en una serie de reformas a los códigos - - existentes", sin registrarse modificaciones importantes con respecto a la antigua legislación (11).

Una última reflexión se relaciona con lo que podría llamarse una tercera etapa en las luchas entre arrendadores, arrendatarios y el Estado mexicano. Esto es la etapa actual o más reciente del problema inquilinario y que tiene que ver con el fenómeno de la insurgencia urbana popular en diferentes ciudades del país.

En otras palabras, en los años ochentas se observa un desgaste de los aparatos de mediatización y control político de las organizaciones populares urbanas, que anteriormente eran instrumentos de apoyo efectivo al Estado. Es evidente que este proceso no se da en for

(11) Estrada, Rosalinda, "El problema de la vivienda...", Op. cit., p. 150.

ma similar al conjunto de los centros urbanos del país, pero se presenta en diversas organizaciones inquilinarias de la Ciudad de México, que varios años antes del terremoto ya habían manifestado la necesidad de contar con una nueva ley de arrendamiento de viviendas e incluso de expropiación de vecindades en favor de sus ocupantes.

Esta tercera etapa merece un estudio aparte, que profundice con respecto a sus peculiares características, por lo que aquí se incluye como mero complemento del presente apartado.

En realidad, gran parte de la historia del movimiento inquilinario en México está por hacerse. Así por ejemplo en un trabajo recientemente publicado acerca de la Ciudad de Tepic, se señala que en 1938, "hubo una gran lucha de inquilinos, que exigían mejoras en las vecindades y congelación de las rentas. Esta lucha fue posterior a la rebelión inquilinaria de Mazatlán en 1935, pero a diferencia de los mazatlecos, el movimiento de Tepic fue reprimido y la organización

dispersada" (12).

Una labor pues, que rebasa tanto los objetivos trazados en el presente trabajo como las posibilidades objetivas de lograrlo, en el estado actual de la investigación es hacer un balance pormenorizado en torno al desarrollo histórico del movimiento inquilinario en México, así como elaborar un amplio "marco teórico" de referencia para el estudio de caso.

Por ello se ha optado por llevar a cabo un breve análisis comparativo de algunos movimientos inquilinarios, acerca de los cuales se cuenta con información. Se reconoce de antemano que constituye un primer intento de aproximación al problema de la vivienda en arrendamiento durante el avilacamachismo y su vinculación con las organizaciones inquilinarias y la política urbana del Estado.

(12) Cfr. Bassols Mario, et. al., "Tepic. Una ciudad media en la década de los ochentas", en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, Núm. 128, abril-junio de 1987, FCPyS-UNAM, México, p. 139-140. Véase también el trabajo del mismo autor señalado con anterioridad, "Movimientos inquilinarios en el cardenismo...", Op. cit.

A P E N D I C E

DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS

Diario Oficial 24 de julio de 1942

DECRETO por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales.

CONSIDERANDO: que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en éstas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su standard de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro excesivo, las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable -

para la vida, pues si es indispensable la alimentación también lo es el alojamiento.

CONSIDERANDO: que el impuesto a la propiedad, en el presente Ejercicio Fiscal, en lugar de haberse aumentado ha disminuido por la supresión de 5% adicional que se cobró en el pasado ejercicio, por lo que - si pudiera ser discutible el aumento contínuo, que es tablece una situación de incertidumbre, de malestar y que limita y reduce las posibilidades económicas ya - tan mermadas de la clase de la población que se ve - obligada a rentar casas para su alojamiento.

Por lo expuesto, se expide el siguiente

D E C R E T O

ARTICULO PRIMERO.- Durante la vigencia de este - Decreto, las rentas de las casas, departamentos, vi-- viendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquie-- ra otros locales susceptibles de arrendamiento o al-- quiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser

aumentados en ningún caso ni por ningún motivo.

ARTICULO SEGUNDO.- En contra de las disposiciones de este Decreto, no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

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

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

ARTICULO QUINTO.- La violación de las disposiciones contenidas en este Decreto no obligará a los - -

arrendadores que infrinjan las disposiciones del Decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en doce meses.

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

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

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Diario Oficial 11 de noviembre de 1943

DECRETO que prorroga en el Distrito Federal, por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casas-habitación vigentes.

CONSIDERANDO: con fecha 10 de julio de 1942 se expidió el Decreto por el cual se previno que durante el tiempo que esté en vigor la suspensión de garantías individuales decretadas por el H. Congreso de la Unión con fecha primero de junio del propio año, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo, - los precios de los arrendamientos en el Distrito Federal, con el fin de aliviar la situación difícil por la que atraviesan las clases trabajadoras con motivo de la crisis actual.

Que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguen con el Decreto mencionado en el conside-

rando anterior, es necesario asegurar a los inquilinos la duración de los contratos de arrendamiento en curso por todo el tiempo que subsista el estado de guerra en que se encuentra la República, he tenido a bien expedir el siguiente

D E C R E T O

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

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

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

ARTICULO CUARTO.- Se suspende la vigencia de los artículos 2438 fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil.

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

Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin

necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fija el Código de Procedimientos Civiles, pero que se considera purgada esa causa de rescisión y se da por terminado el juicio.

ARTICULO QUINTO.- Las infracciones por parte de los arrendadores a las disposiciones del presente Decreto, se sancionarán con multa de \$ 100.00 a - - - \$ 1,000.00.

ARTICULO SEXTO.- Las disposiciones del presente Decreto sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus familiares.

TELEGRAMA DIRIGIDO AL PRESIDENTE AVILA CAMACHO

En relación al Proyecto de Ley Inquilinaria presentado por el Licenciado Gabriel Chávez Tejeda: "Se pide no se expida esta Ley. En todo el país se levantan protestas, agrupados en la Asociación de Propietarios de Casas" (*).

(*) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/29, Secc. Presidentes, noviembre 18 de 1945.

PARTIDO INQUILINARIO DEMOCRATICO

"De los inquilinos mexicanos más pobres.

¡Inquilinos de la clase proletaria que estáis vi-
viendo en un calvario de miseria y de dolor! Los
que luchamos por un triunfo de la Justicia So- -
cial, os llamamos a luchar unidos para conseguir
la liberación económica de la habitación fami- -
liar" (*).

(*) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/69, Secc. Presidentes,
noviembre de 1945.

CONSEJO POPULAR DE ECONOMIA EN CONTRA DE LA CARESTIA
DE LA VIDA

Piden al Presidente se promulgue una Ley Inquilinaria que beneficie a los inquilinos pobres de todo el país (*).

(*) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/29, Secc. Presidentes, febrero 10 de 1944.

ASOCIACION POPULAR DE COLONIAS DEL PEQUEÑO COMERCIO

"Piden antes termine su Gobierno se resuelva escasez de habitaciones, expropiando como se ha - hecho en otros casos, extensión quedó sin afectar por Decreto publicado en Diario Oficial el 17 de diciembre de 1945" (*).

(*) ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, 545.2/69, Secc. Presidentes,
agosto 27 de 1946.

BIBLIOGRAFIA

ARCHIVOS Y PUBLICACIONES CONSULTADAS:

ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, Sección Presidentes, Manuel Avila Camacho, 1940-1946, México.

D.D.F., MEMORIAS, 1940-1946, México.

EL NACIONAL, 1940-1946.

EL POPULAR, 1940-1946.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, algunos números.

BIBLIOGRAFIA GENERAL:

Alonso, Jorge (editor), Lucha urbana y acumulación de capital, Ediciones de la Casa Chata, Núm. 12, México, 1980.

Bassols Ricárdez, Mario, El Partido dominante en México y la formación de la CNOP, Ensayo, (1985), (mimeo).

----"Concentración industrial y expansión urbana en el municipio de Ecatepec de Morelos", Un estudio de caso en el contexto de la ZMCM, Tesis de Maestría en Sociología, FCPyS, UNAM, México, 1983.

----"Tepic. Una ciudad media en la década de los ochentas", en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, FCPyS, UNAM, Núm. 128, abril-junio, México, 1987.

----"Movimientos inquilinarios en el cardenismo. El conflicto de Tampico y la cuestión petrolera 1937-38", Ponencia presentada en el Coloquio México. A 50 años de la expropiación petrolera, Coordinación de Humanidades, UNAM, marzo de 1988.

Basurto, Jorge, Del avilacamachismo al alemanismo (1940-1952), Colección "La clase obrera en la historia de México", Siglo XXI Editores, México, 1984.

Bataillon Claude y Riviere Hélène, La ciudad de México, SEPSETENTAS-DIANA, México, 1979.

Castells, Manuel, Crisis urbana y cambio social, Siglo XXI Editores, México, 1981.

C.N.O.P., Historia documental 1943-1959, Tomo I, Instituto de Capacitación Política, PRI-CNOP, México, - 1984.

COPLAMAR, Necesidades esenciales en México, Vol. 3, - Siglo XXI Editores, México, 1983.

COPEVI, Investigación sobre la vivienda. Las políticas habitacionales del Estado mexicano, México, 1977.

Córdova, Arnaldo, La ideología de la Revolución Mexicana. La formación del nuevo régimen, Eds. Era/IIS - UNAM, México.

Coulomb B. René, "Políticas urbanas en la ciudad central del Area Metropolitana en la Ciudad de México - (1958-1983)", en Revista Iztapalapa, UAM, Núm. 9, junio-diciembre, México, 1983.

Castells, Manuel, Crisis urbana y cambio social, Siglo XXI Editores, México, 1981.

C.N.O.P., Historia documental 1943-1959, Tomo I, Instituto de Capacitación Política, PRI-CNOP, México, 1984.

COPLAMAR, Necesidades esenciales en México, Vol. 3, Siglo XXI Editores, México, 1983.

COPEVI, Investigación sobre la vivienda. Las políticas habitacionales del Estado mexicano, México, 1977.

Córdova, Arnaldo, La ideología de la Revolución Mexicana. La formación del nuevo régimen, Eds. Era/IIS - UNAM, México.

Coulomb B. René, "Políticas urbanas en la ciudad central del Area Metropolitana en la Ciudad de México (1958-1983)", en Revista Iztapalapa, UAM, Núm. 9, junio-diciembre, México, 1983.

----"De la metrópoli mexicana", en Revista Azcapotzalco, UAM, Núm. 15, mayo-agosto, México, 1985.

Delgado, Alfredo. "Por el camino torcido. La CNOP y los colonos en México (un estudio de caso en la Delegación Azcapotzalco)", Tesis de Licenciatura en Sociología, FCPyS, UNAM, 1988, (borrador final).

Durand, Jorge, "El movimiento inquilinario en Guadalajara", en Revista Habitación, Problemas de Vivienda y Urbanismo, Año I, Núms. 2 y 3, abril-septiembre, México, 1981.

Estrada, Rosalinda, "El problema de la vivienda y las luchas inquilinarias en Puebla 1940-1960", en Investigaciones Universitarias de Urbanismo, Memoria de la - Primera Mesa de Trabajo (septiembre de 1982), Departamento de Investigaciones Arquitectónicas y Urbanísticas del ICUAP, Puebla, México, 1986.

García Mundo, Octavio, El movimiento inquilinario de Veracruz, 1922, SEPSETENTAS, Núm. 269, México, 1976.

GARRIDO, Luis Javier, El Partido de la Revolución Industrializada. La formación del nuevo Estado en México 1928-1945, Siglo XXI Editores, México, 1984.

González Salazar, Gloria, El Distrito Federal: algunos problemas y su planeación, UNAM, México, 1983.

Hansen D., Roger, La política del desarrollo mexicano, Siglo XXI Editores, México, 1984.

Iglesias, Maximiliano, Netzahualcōyotl: Testimonios - Históricos (1944-1957).

Medina, Luis, Historia de la Revolución Mexicana, 1940-1952. Civilismo y Modernización del Autoritarismo, - Núm. 20, El Colegio de México, México, 1982.

---Historia de la Revolución Mexicana, 1940-1952. Del cardenismo al avilacamachismo, El Colegio de México, México, 1980.

Nuestro México, "El Movimiento Inquilinario en - -

Veracruz", UNAM, Publicación Quincenal, Núm. 11, México, 1984.

Perló Cohen, Manuel, Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, IIS/UNAM, Cuadernos de Investigación Social, Núm. 3, México, 1981.

----Política y vivienda en México 1910-1952, en Revista Mexicana de Sociología, Núm. 3, UNAM, México, 1979.

Peschard, Jacqueline, et. al., Evolución del Estado mexicano: consolidación 1940-1983, Tomo III, Ediciones El Caballito, México, 1986.

Portillo, Alvaro, El arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México, UAM, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Cuadernos Universitarios, Núm. 5, México, 1984.

Schteingart Martha y Garza Gustavo, La acción habitacional del Estado de México, El Colegio de México, México, 1978.

Taibo II, Paco Ignacio, "Inquilinos del D. F. a colgar la rojinegra", en Revista Historias, INAH, Núm.3, enero-marzo, México, 1983.

Unikel, Luis, El desarrollo urbano de México, El Colegio de México, México, 1976.