

UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA

CSH

✓ “EL MOVIMIENTO URBANO POPULAR Y LA POSPOSICION DE LA REFORMA
INQUILINARIA DE 1993”

T E S I S

✓ PARA OBTENER EL TITULO DE
✓ LICENCIADO EN CIENCIA POLITICA

P R E S E N T A

✓ ERNESTO ANTONIO PEREZ MENDIA

ASESOR: M.C. MARTHA BAÑUELOS CARDENAS

LECTOR: M.C. TELESFORO NAVA VAZQUEZ

MEXICO D.F., 1995

A MIS PADRES:

A LOS CUALES AHORA COMPRENDO
QUE CADA PALABRA DE AMOR SON
UN ALICIENTE Y LOS REGAÑOS
CONSEJOS

A MIS HERMANOS:

-BERTHA ANGELICA Y JUAN CARLOS-
QUE CON SU APOYO Y EXIGENCIA
CONTRIBUYERON A ESTE TRABAJO

QUEDO ETERNAMENTE AGRADECIDO
A LOS PROFESORES:
MARTHA BAÑUELOS CARDENAS
Y
TELESFORO NAVA VAZQUEZ
POR DEDICAR SU TIEMPO Y
CONOCIMIENTOS AL PRESENTE TRABAJO

I N D I C E

INTRODUCCION.....	1	
CAPITULO I.- MARCO TEORICO CONCEPTUAL		
A) LA IMPORTANCIA DE LOS CLASICOS.....	4	
B) UN ACERCAMIENTO A LA CLASIFICACION TEORICA DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES.....	6	
C) CARLOS MARX Y LA LUCHA DE CLASES.....	8	
D) MAX WEBER Y LA ACCION SOCIAL.....	15	
E) ALAIN TOURAINE Y LOS NUEVOS MOVIMIENTOS SOCIALES.....	19	
F) MANUEL CASTELLS Y LOS MOVIMIENTOS URBANOS.....	25	
CAPITULO II.- LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO.....		30
A) LA RESPUESTA GUBERNAMENTAL.....	36	
CAPITULO III.- EL M.U.P. EN MEXICO.....		43
A) EL M.U.P.: LA SOCIEDAD CIVIL SE ORGANIZA.....	57	

B) LA GRAN REFORMA: LAS MODIFICACIONES A LA LEY INQUILINARIA.....	61
C) ORGANIZACION Y VIA DE LUCHA DEL M.U.P.	78
D) POSTERGACION DE LA REFORMA INQUILINARIA.....	86
CONCLUSIONES.....	92

ANEXO

BIBLIOGRAFIA

HEMEROGRAFIA

INTRODUCCION

Un número bastante alto de estudios en las ciencias sociales en México siempre tendían a basarse en la acción gubernamental o estatal con respecto a cierta problemática y casi siempre dejar de lado a la sociedad civil¹. Esto nos hacía ver una relación de tipo desigual, como si no existiera mutualidad.

Sin embargo, la relación sociedad civil-gobierno ha cambiado en el aspecto cotidiano; la problemática económica, política y social ha desarrollado en la primera la necesidad de hacerse presente para defender sus derechos y plantear sus demandas, lo cual provoca que cada día más se vuelva indisoluble este binomio.

El Movimiento Urbano Popular (M.U.P.)² es uno de los instrumentos a través del cual la S.C. logra representar sus planteamientos de demandas y derechos a una infinidad de problemáticas (Derechos Humanos, Servicios Públicos, Ecología, etc.) a los cuales la vivienda no es la excepción, ya que es un elemento de consumo popular innegable. Y el cual es la representación de muchos factores que repercuten en ella.

El M.U.P. se ha venido haciendo presente en las problemáticas urbanas y su papel es cada vez más protagónico, adoptando formas y vías de lucha distintas que les permiten realizar

¹ Por sociedad civil voy a entender el terreno de los conflictos económicos, ideológicos, sociales y religiosos respecto de los cuales el Estado tiene la tarea de disolverlos, ya sea mediándolos o suprimiéndolos; como la base donde parten las demandas respecto de las cuales el sistema político está obligado a dar respuesta, como el campo de las varias formas de movilización de asociación y de organización de las fuerzas sociales.

² Por Movimiento Urbano Popular vamos a entender una organización asociativa de individuos con demandas que buscan la reivindicación de sus derechos y a la posibilidad de acceder a servicios de consumo público y que se han visto excluidos a ello resultado de la problemática urbana y que se manifiestan como un grupo de disenso de muy diversas maneras.

mayor presión. Prueba de ello, fue la iniciativa presidencial de Carlos Salinas de Gortari en la cual se manifestaba un cambio sustancioso en la relación propietario-arrendatario en el aspecto legal (julio 1993), la cual se le hizo llamar “la reforma inquilinaria”, fuertemente criticada por su espíritu antisocial y su carácter neoliberal.

Esta reforma tenía como principal objetivo insertar el rubro habitacional al libre mercado, sin embargo no hizo más que incentivar el malestar social de la población, y en donde se resaltó el papel protagónico del M.U.P.. El cual a través de su estrategia de lucha dio por resultado, que la postergación de la reforma se debiera a la organización, vía de lucha y acción del mismo en la coyuntura de la sucesión presidencial y no a la acción de los partidos políticos ni a la conciencia social del gobierno -como en teoría debería de ser para cualquier régimen que se diga llamar democrático-.

Por tal motivo, en el presente ensayo estudiaremos el papel del M.U.P. para lograr la proposición de la reforma inquilinaria, teniendo como fase de estudio la iniciativa presidencial aprobada en julio de 1993 y la postergación de la misma en septiembre del mismo año. Estudiándose en los diferentes escenarios en que se llevó a cabo el desarrollo de la problemática (cámaras, movilizaciones, etc.). Todo ello a través de una investigación de tipo bibliográfico y hemerográfico en su totalidad.

Para los fines de esta investigación, el trabajo estará dividido en cinco apartados:

A) Marco teórico.- Donde se hará una revisión de los principales aportes de los especialistas en los temas de los movimientos sociales.

- B) Problemática de la vivienda en la Ciudad de México.- se hará un acercamiento estadístico sobre este rubro y el análisis de los principales factores económicos, políticos y sociales que inciden en ella.
- C) Respuesta gubernamental.- Se intentará hacer una definición sobre las principales políticas habitacionales que se han implementado en la Ciudad de México -sus causas y efectos-.
- D) El M.U.P..- La sociedad civil se organiza; se estudiará la organización, vía de lucha y acción de él para lograr la postergación de la reforma.
- E) Conclusión.- En donde se llevará a cabo los resultados obtenidos de la investigación.

LA IMPORTANCIA DE LOS CLASICOS

Al iniciar cualquier investigación en ciencias sociales se hace necesario recurrir a un referente; en los movimientos sociales al igual que en otras áreas hay pensadores que se pueden considerar clásicos, los cuales van a cobrar importancia en cuanto a que ‘persisten como ruido de fondo incluso allí donde la actualidad más incompatible se impone’.³

Chihu hace un planteamiento acerca de la importancia de los clásicos, la cual reside en que ‘la lectura recurrente de los clásicos de cualquier disciplina (ciencia, arte, profesión u otro oficio), resulta importante porque en ellos se encuentran condensados los adelantos teóricos y experiencias prácticas de la disciplina. Metodológicamente los clásicos aportan los principios básicos y fundamentales sobre los cuales gira toda disciplina, y nos permiten reconstruir teórico-conceptualmente la realidad. Resulta bien cierto que se puede ir en contra de los cánones establecidos por los clásicos, pero al final de cuentas éstos constituyen el punto de referencia obligado, demarcando lo conservador o revolucionario en una disciplina. El recurrir a los clásicos no puede depender de los vaivenes de las modas intelectuales, ni estar sujetas al gusto del político o a las referencias político-partidarias del intelectual. La tendencia de ‘enterrar’ a los clásicos dando prioridad exclusiva a los estudios fácticos es igual de errónea que la tendencia a realizar exclusivamente estudios teóricos sin preocuparse de sus relaciones con la realidad del momento’.⁴

³ Calvino, Italo. Por qué leer a los clásicos. Citado por Christopher Domínguez Michael en ‘Leer a los clásicos’ en la columna semanal del suplemento La Jornada Semanal No. 227 del 17 de octubre de 1993. p. 45.

⁴ Chihu Amparán, Aquiles. Gramsci y un nuevo paradigma en la concepción de la política. Col. Texto y Contexto No. 6, UAM-I, México 1991.

El estudio de los clásicos en el tema de los movimientos sociales (hay que dejar en claro que a excepción de Castells y Touraine los demás autores no utilizan esta denominación) cobra mayor importancia ahora que la complejidad que caracteriza hoy al conjunto de las sociedades modernas, no sólo sociedades modernas, no sólo se refleja en los procesos productivos y económicos sino también, en los procesos sociales, políticos y culturales. Hoy más que nunca la realidad social nos muestra innumerables fenómenos sociales; los cuales es necesario estudiar con aquella corriente teórica que nos parece la más adecuada; sin embargo, ésto no ha de ser pretexto para menospreciar a los demás pensadores, simplemente hay que tener en cuenta que nos sirve más un enfoque que otro, lo cual implica también el conocimiento de cada una de ellas.

Debido a lo anterior, este capítulo va a tener como objetivo el conocer la concepción teórica de algunos clásicos sobre el tema que nos ocupa, este acercamiento teórico pretende ser muy conciso y exclusivamente sobre el rubro que se estudia.

Los principales clásicos sobre el tema que estamos manejando son Carlos Marx con la teoría de la lucha de clases, Max Weber con la acción social, Manuel Castells con los movimientos urbanos y Alain Touraine con los nuevos movimientos sociales.

UN ACERCAMIENTO A LA CLASIFICACION TEORICA DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES

Entre los teóricos del estudio de los movimientos sociales destacan por sus aportaciones Carlos Marx, Max Weber, Manuel Castells y Alain Touraine; cada uno de ellos realiza su análisis en muy diferentes circunstancias y su teoría social descansa en diversos postulados, sin embargo existen varias coincidencias en las caracterizaciones a partir de lo cual se puede realizar una clasificación de ellos.

En una manera general los movimientos sociales pueden ser clasificados en dos: movimientos de clase y movimientos sociales, contando cada uno de ellos con unas características muy específicas.

Los movimientos de clase son sustentados por la teoría de Carlos Marx y Max Weber, los cuales pertenecen a escuelas ideológicas diferentes; sin embargo, sus postulados acerca del problema los centra en la misma clasificación y para ellos éstos guardan las siguientes características:

- A) Los movimientos son guiados y protagonizados por una clase social en específico.
- B) Se basan en una conciencia de clase.
- C) Su lucha es contra el Estado, buscando derrocar a éste.
- D) La existencia de estos movimientos representa un rompimiento con el Estado.

La otra corriente teórica es la de movimientos sociales sustentada por la teoría de Castells y Touraine, la cual es reciente y novedosa, entre sus principales características destacan:

- A) Los movimientos son heterogéneos en cuanto a las clases sociales que pertenecen los individuos que los conforman, es decir, éstos tienen un carácter multclasista.
- B) La conciencia del individuo es un elemento clave para el éxito de los movimientos sociales.
- C) Estos movimientos tienen como bandera de lucha el respeto a la ley.
- D) Estos movimientos son algo inherente a la sociedad capitalista, es decir, nunca representan un rompimiento, sino que son algo propio de ella.

Esta caracterización de los movimientos sociales permiten identificar la naturaleza de cada uno de ellos, a su vez, conocemos la visión acerca del problema de cada uno de los autores. Sin embargo, cabe hacer mención que ninguna ha rebasado a la otra, se siguen presentando éstos de una forma u otra, aunque hay razón en que las características de los movimientos sociales más recientes se asemejan a las categorías que nos indican Castells y Touraine.

Con lo anterior tenemos un esbozo general acerca de la clasificación de los movimientos, sin embargo es necesario conocer los fundamentos de nos ofrece cada autor en su teoría, lo cual se va a sintetizar en los siguientes apartados.

CARLOS MARX Y SU LUCHA DE CLASES

Carlos Marx escribe sobre la lucha de clases en momento pleno del desarrollo del capitalismo europeo “en donde su examen sobre la urbanización capitalista fue influenciado notablemente por la riqueza de quienes antes que ellos (Marx y Engels), y de acuerdo con sus reflexiones características, cuestionaron la barbarie resultante del proceso de urbanización acelerado, sucedido a partir de la revolución industrial y de la concentración manufacturera”.⁵

Este proceso de urbanización acelerada da lugar a un antagonismo de intereses que se hace presente en las ciudades, ya que “aparece la necesidad de la administración, de la política, de los impuestos, etc., en una palabra, del régimen colectivo y, por tanto, de la política en general. Se manifiesta aquí por vez primera la separación de la población en dos grandes clases, basada en la división del trabajo, y en los instrumentos de producción... Es la expresión más palmaria de la absorción del individuo por la división del trabajo, por una determinada actividad que le es impuesta, absorción que convierte a unos en limitados animales urbanos y a otros en limitados animales rústicos, reproduciendo diariamente este antagonismo de intereses”.⁶

Estas contradicciones se plasman en el conflicto de la lucha de clases: burguesía y proletariado. Que resultan ser engendradas por el modo de producción capitalista, las cuales van a tener como único parámetro su relación de propiedad con los medios de producción de tal manera tenemos que “la burguesía, la clase de capitalistas modernos, que son los

⁵ Fuentes Morúa, Jorge. Marx y Engels, crítica al depotismo urbano: 1839-1846, UAM-I, Col. Texto y Contexto No. 5, México 1991, p. 137.

⁶ Marx, Carlos. La ideología alemana, Ed. Quinto Sol, México D.F., s/f, p. 53.

propietarios de los medios de producción y emplean trabajo asalariado. Proletariado, la clase de los trabajadores asalariados modernos que privados de medios de producción propios, se ven obligados a vender su fuerza de trabajo para poder existir”.⁷

Marx no deja de reconocer otras clases, sin embargo para él no son más que conservadoras y reaccionarias, por ello no las incluye en este proceso de lucha de clases, y nos ejemplifica con el caso de pequeños industriales, pequeños comerciantes, artesanos y campesinos “son revolucionarios únicamente cuando tienen ante sí la perspectiva de su tránsito inminente al proletariado, defendiendo así no sus intereses presentes sino sus intereses futuros, cuando abandonan sus propios puntos de vista para adoptar los del proletariado”.⁸

El concepto de clase social para Marx es muy complejo, éste “no se basa en su poder de negociación en el mercado sino en su función como agentes y soportes de las relaciones de producción dentro del proceso social de producción y de cambio. En opinión de Marx para entender las características de las dos clases principales de la sociedad capitalista es necesario comprender la ley del movimiento capitalista y trabajo asalariado”.⁹ Con lo anterior podemos ver claramente que el autor sólo considera en la lucha de clases al proletariado y la burguesía, las cuales van a interactuar pero “el Estado cobra una forma propia e independiente separada

⁷ Bagú, Sergio. *Marx-Engels diez conceptos fundamentales en proyección histórica*. Ed. Nuestro Tiempo, 5a. edición, México 1984, p. 125.

⁸ Marx, Carlos. *Manifiesto del Partido Comunista*, ediciones en lenguas extranjeras Beijing, 6a. reimpresión de la primera edición, China 1980, p. 46.

⁹ Goran, Therbon. *¿Cómo domina la clase dominante? De. Siglo XXI, 2a. Ed. Trad. Jesús Fomperosa, México 1982, p. 165.*

de los reales intereses particulares y colectivos y, al mismo tiempo, una forma de comunidad ilusoria, pero siempre sobre la base real de los vínculos existentes”.¹⁰

En este conflicto, las clases sociales se reproducen y plasman en muy diversas maneras, por ejemplo para el caso del proletariado “no basta con que las condiciones de trabajo cristalicen en uno de los polos como capital y en el polo contrario como hombres que no tienen nada que vender más que su fuerza de trabajo. Ni basta tampoco con obligar a éstos a venderse voluntariamente. En este transcurso de la producción capitalista, se va formando una clase obrera, que, a fuerza de educación, tradición, costumbre, se somete a las exigencias de éste régimen de producción como a las más lógicas leyes naturales”.¹¹ Mientras que para la burguesía “el Estado es la forma bajo la que los individuos de la clase dominante hacen valer sus intereses comunes y en la que se condensa toda la sociedad civil de una época, se sigue de aquí que todas las instituciones comunes tienen como mediador al Estado y adquieren a través de él una forma política”.¹²

El autor nos detalla esencialmente el resultado de este antagonismo en dos elementos:

A) “Toda la historia escrita, ha sido la historia de la lucha de clases, de lucha entre clases explotadas y explotadoras, dominantes y dominados en las diferentes fases del desarrollo social, y que ahora esta lucha ha llegado a una etapa en que la clase explotada y oprimida no

¹⁰ Marx, Carlos y F. Engels. ‘Feuerbach. Oposición entre las concepciones materialistas e idealistas’, p. 31, en Obras Escogidas, T. I, Ed. Progreso, Moscú, traducción a cargo de la editorial, URSS, 1976.

¹¹ Marx, Carlos y F. Engels. ‘El Capital. Cap. XXIV’ en Obras Escogidas. T. II, Ed. Progreso, URSS, 1976, p. 125.

¹² La ideología alemana. Ed. Quinto Sol, México D.F., s/f, p. 72.

puede ya emanciparse de la clase que la explota y la oprime, sin emancipar al mismo tiempo y para siempre, a la sociedad entera de la explotación, opresión y la lucha de clases”.¹³

B) La burguesía no comprendía la consecuencia de su mismo régimen parlamentario, de que su dominación política en general, tenía que caer también bajo la condenación como socialista. Mientras, la dominación de la clase burguesa no se hubiera organizado íntegramente, no hubiera adquirido su verdadera expresión política, no pudiera destacarse tampoco de un modo puro el antagonismo de otras clases, no podía allí donde se destacaba, tomar el giro peligroso que convierte toda lucha contra el poder del Estado en uno contra el capital”.¹⁴

De los planteamientos expuestos anteriormente, surge la pregunta ¿Por qué el proletariado es precisamente la clase social que va a llevar a la lucha de transformación? Marx nos dice que porque “esta clase es la verdadera y conscientemente revolucionaria, ya que es la única que no tiene intereses en conservar la propiedad privada ni el modo de producción basado en la explotación del hombre por el hombre. De aquí emana su misión histórica: poner término al régimen de explotación mediante el derrocamiento revolucionario del dominio de la burguesía y la toma de poder en sus propias manos”.¹⁵

Hasta el momento tenemos identificados ya cuales son los sujetos de la lucha de clases, tenemos ahora la tarea de saber cómo se va a gestar ésta y cuál es su objetivo final.

¹³ Marx, Carlos y F. Engels. ‘Manifiesto del Partido Comunista’, Prefacio de Engels a la edición alemana de 1883 en Obras Escogidas de Marx y Engels, T. I, p. 102-103, Ed. Progreso, URSS 1976.

¹⁴ Marx, Carlos. “El dieciocho brumario de Luis Bonaparte” en Obras Escogidas, T. 1, Ed. Progreso, URSS, 1976, p. 446.

¹⁵ Xirau, Ramón. Introducción a la historia de la filosofía. UNAM, México 1987, p. 49.

La teoría de lucha de clases marxista nos indica que inicia ésta con un proletariado plenamente integrado como clase, sin embargo la lucha proletaria empieza desde que los obreros forman una masa diseminada por todo el país y que a su vez disgregada, por lo que “la lucha es entablada por obreros aislados, después por los obreros de una misma fábrica, más tarde, por los obreros del mismo oficio de la localidad contra el burgués individual que los explota directamente”.¹⁶ Explicado de esta manera parece fácil la gestación de la lucha de clases, sin embargo, ésta tiene que ser diferente a las realizadas hasta ese momento, ya que anteriormente eran organizadas por minorías o en provecho de ellas. Ahora el éxito del proletariado como clase no va a residir en la organización de pequeños grupos de lucha aislados, sino que tienen que “formar coaliciones contra los burgueses y actuar en común para la defensa de sus salarios. Llegan hasta a formar asociaciones permanentes para asegurarse los medios necesarios, en previsión de estos choques circunstanciales. Aquí y allá la lucha estalla en sublevación”.¹⁷ Es decir, aquí Marx nos explica que el proletariado pasa por diferentes etapas en su desarrollo para fortalecer su lucha con la burguesía.

Marx era un asiduo creyente del nivel de concientización del proletariado para llevar acabo su lucha, cuando recibía una crítica en cuanto a ello sostenía “no podemos marchar con unos hombres que declaran abiertamente que los obreros son demasiado incultos para emanciparse ellos mismos, por lo que tienen que ser liberados desde arriba, por los filántropos

¹⁶ Marx, Carlos y F. Engels. “Manifiesto del Partido Comunista” en Op Cit, T. I, p. 118.

¹⁷ Marx, Carlos. Manifiesto del Partido Comunista, Ediciones en lenguas extranjeras Beijing, 6a. Reimpresión de la primera edición, China 1980, p. 44.

de la gran burguesía y de la pequeña burguesía”.¹⁸ Es decir, nos deja muy clara su idea de conciencia del proletariado para llevar a cabo su acción emancipadora.

Para Marx no basta tan sólo la organización del proletariado en su lucha contra la burguesía para considerar a éstos como clase, “en su lucha contra el poder colectivo de las clases poseedoras, el proletariado no puede actuar como clase sino constituyéndose él mismo en partido político propio y opuesto a todos los partidos formados por las clases poseedoras”.¹⁹ La conformación de este nuevo partido va a distinguirse de los demás “sólo en que, por una parte, en las diferentes luchas nacionales del proletariado, destacan y hacen valer los intereses comunes a toda esta clase independientemente de la nacionalidad”.²⁰ Este nuevo partido será el partido comunista, el cual tendrá por objetivo la constitución del proletariado en clase.

Pokrovski nos dice acerca de la función del partido que “la verdadera tarea del partido proletario revolucionario, habiendo mostrado que dicha tarea radica en organizar la lucha de clase del proletariado y dirigir esta lucha, cuyo objetivo final es la conquista del poder político por el proletariado y la organización de la sociedad socialista”.²¹

¹⁸ Marx, Carlos y F. Engels. “De la carta circular a A. Bebel, W. Liebknecht, W. Bracke y otros” en Obras Escogidas, T. III, p. 97, Ed. Progreso, URSS 1976.

¹⁹ Marx, Carlos. “De las resoluciones del congreso general celebrado en la Haya, 2-7 de septiembre de 1872”, art. 7a. en Obras Escogidas, T. II, p. 309, Ed. Progreso, URSS 1976.

²⁰ Marx, Carlos. Manifiesto Comunista, Ediciones en lenguas extranjeras Beijing, China 1980, p. 49.

²¹ Pokrovski V.S. Historia de las ideas políticas, trad. Carlos Marín, Ed. Grijalbo, México 1966, p. 432.

Para la teoría marxista ‘la lucha de clases es una lucha política’,²² cobra importancia esta tesis del autor, porque va a ser nuestro punto de partida para identificar cual es el fin de esta lucha. De esta manera tenemos que ‘el proletariado debe en primer lugar conquistar el poder político para elevarse a la condición de clase nacional’.²³ A su vez porque esta lucha va dirigida no sólo a la destrucción de la clase burguesa, sino también contra el Estado, ya que éste es su instrumento de clase y opresión.

¿Qué representa el marxismo y su teoría de la lucha de clases? Xirau contestaría diciendo ‘en el proletariado, la clase oprimida, ve Marx la fuente de salvación no sólo de una clase, sino de la humanidad entera. Con la revolución proletaria empezará verdaderamente la historia de la humanidad en dos etapas que el marxismo en los términos de socialismo y comunismo’.²⁴

²² Marx, Carlos. Manifiesto Comunista, ediciones en lenguas extranjeras Beijing, China 1980, p. 49.

²³ Ibid p. 57.

²⁴ Xirau, Ramón. Introducción a la historia de la filosofía, UNAM, México 1987, p. 331.

MAX WEBER Y LA ACCION SOCIAL

Max Weber es uno de los teóricos más importantes de la corriente empírica con su teoría de la acción social. Metodológicamente se apoya en el individuo, considerándolo a este como parte elemental en la participación de toda categoría determinada de interacción. Tal y como lo dice Gerth y Mills en cuanto a sus objetivos ‘juzgar la política y retórica en términos de consecuencias y evaluar los motivos humanos en resultados previstos o imprevistos de sus acciones fue un principio constante de su pensamiento político’.²⁵ Pero Weber no ve a un individuo como un ente con formación autónoma, sino que lo ve como un ‘producto compuesto de características generales derivadas de instituciones sociales, el individuo como actor de caracterizaciones sociales’.²⁶

La concepción de Weber sobre el individuo tiene como origen las concepciones metodológicas del autor que se hayan claramente asociadas con la filosofía de la ilustración y de ahí que su punto de partida en la unidad básica de sus análisis es la persona individual.

La idea del individuo en Weber es la base en toda su teoría social, y su concepción a cerca de lo que es la sociología no puede ser la excepción, lo cual se puede ver claramente en su definición de ella: ‘es una ciencia que pretende entender, interpretándola, la acción social para de esa manera explicarla casualmente en su desarrollo y efectos. Por ‘acción’ debe entenderse una conducta humana (que consiste en un hacer externo o interno, ya en un omitir o

²⁵ Weber, Max. Ensayos de sociología contemporánea, Selección e introducción de H.H. Gerth y C. Wright Mills, Ed. Martínez y Roca, Trad. Mircia Bonfil, Barcelona 1972, p. 44.

²⁶ Ibid, p. 92.

permitir) siempre que el sujeto o los sujetos de la acción enlacen a ella un sentido subjetivo. La “acción social”, por tanto, es una acción en donde el sentido mentado por un sujeto o sujetos está referido a la conducta de otros, orientándose por esta en su desarrollo”.²⁷

Tenemos claro lo que significa el individuo para Weber, así como la acción social (implícita en la definición de sociología), pero ahora nos queda por identificar las razones que pueden motivarla; es decir, “la conexión de sentido que para el actor u observador aparece como el fundamento con el sentido de una conducta”,²⁸ el autor enumeró cuatro causas:

A) RACIONAL CON ARREGLO A FINES

Determinado por expectativas en el comportamiento tanto de objetos del mundo exterior como de otros hombres, y utilizando esas expectativas como “condiciones” o “medios” para el logro de fines propios racionalmente sopesados y perseguidos.

B) RACIONAL CON ARREGLO A VALORES

Determinada por la creencia conciente en el valor ético, estético, religiosos o de cualquier otra forma como se le interprete propio o absoluto de una determinada conducta, sin relación alguna con el resultado, o sea, puramente en términos de ese valor.

C) AFECTIVA

Especialmente emotiva, determinada por afectos y estados sentimentales actuales.

²⁷ Weber, Max. Economía y sociedad, FCE, Trad. José Medina Echavarría, 2a. Edición, México 1987, p. 5.

²⁸ Ibid, p. 18.

D) TRADICIONAL

Determinada por una costumbre arraigada.²⁹

Esta acción social entre los individuos va a crear contacto entre éstos; pero para Weber no es suficiente con ello para catalogarla con un carácter social, ya que para él, sólo lo va tener cuando ‘la acción con sentido propio esté dirigido a la acción de otros’.³⁰ Weber es muy exigente en cuanto a considerar una relación social ya que ésta ‘debe entenderse una conducta plural -de varios- que por el sentido que encierra, se presenta como recíprocamente referida, orientándose por esta reciprocidad. La relación consiste, pues, plena y exclusivamente en la probabilidad de que se actuará socialmente en una forma (con sentido) indicable, siendo indiferente, por ahora, aquello en que la probabilidad descansa’.³¹

Partiendo de la concepción de relación social para Weber, éste no desconoce a las clases sociales, pero si difiere en cuanto a su capacidad de representar a una comunidad, ya que la ‘acción comunal, que produce situaciones de clase no es básicamente una acción entre miembros de la misma clase. Esta, es una acción entre miembros de clases distintas’.³²

Para él, no sería tratar conceptualmente la clase como si tuviera un valor equivalente a la comunidad, ya que se conduciría a distorsiones en la medida en que ésta representaría a toda la comunidad.

²⁹ Ibid, p. 20.

³⁰ Ibid, p. 19.

³¹ Ibid, p. 21.

³² Weber, Max. Ensayos de sociología contemporánea, p. 227.

En síntesis podemos comprender que Weber desconoce la posibilidad de las clases para lograr una lucha, y se basa más que nada en los motivos de los individuos para lograrlo.

En la relación social tenemos ya una orientación común de la acción, con la posibilidad de presentarse con un carácter transitorio o permanente. Pero esta relación social, a su vez, puede llegar a representar una lucha, lográndose ésta cuando la “acción se orienta por el propósito de imponer la propia voluntad contra la resistencia de la otra u otras partes”³³. En este sentido, la acción humana puede dirigirse en dos sentidos:

- A) Conscientemente a estorbar una relación social concretamente determinado o determinada en su generalidad específica (es decir, a estorbar el desarrollo de la acción correspondiente a su contenido)
- B) Impedir su nacimiento o subsistencia (un Estado por medio de la guerra o revolución por ejemplo).³⁴

En síntesis, se va a dar la lucha cuando la acción social de los individuos sea común para formar una relación social, capaz de tener una orientación común con el propósito de ser una fuerza, la cual radicará en la integración de los miembros de una comunidad.

³³ Weber, Max. Economía y Sociedad, p. 31.

³⁴ Ibid, p. 32.

ALAIN TOURAINE Y LOS NUEVOS MOVIMIENTOS SOCIALES

La teoría de Touraine acerca de los movimientos sociales muestra varios rasgos de innovación, como por ejemplo, su definición de sociedad: ‘es una red de relaciones sociales entre actores a la vez unidos y opuestos por sus conflictos para la puesta en forma social de la capacidad que tienen las colectividades de actuar sobre casi todos los aspectos de sí misma. De aquí en adelante la sociedad no será más que un principio de sociedad; es el resultado de sus conflictos sociales y de las grandes orientaciones culturales que son su enjeu. No es más una esencia sino un acontecimiento. Así como una organización no es el Estado inestable y provisional de las relaciones entre los grupos sociales que poseen o no la autoridad en el interior de determinados límites, una sociedad así mismo no es sino una mezcla cambiante de conflictos latentes o abiertos de negociaciones, de dominación impuesta, de violación o de desorden. No se puede comprender el acto a través de la sociedad a la pertenece; hay que partir de los actores y de los conflictos que los oponen y a través de los cuales la sociedad se produce a sí misma, para comprender como se constituyen las categorías de la práctica. En términos más tradicionales, se puede decir que los valores culturales son el entorno de un conflicto social cuyo resultado es la institucionalización parcial de normas, que a su vez se traducen en forma de organización social’.³⁵

³⁵ Touraine, Alain. ‘La voz y la mirada’ en Revista Mexicana de Sociología, año XLI, No.4, oct-dic 1979, México, p. 1304.

La anterior definición nos muestra muchos elementos en los cuales basa su teoría de los movimientos sociales y los va centrar en el objetivo que para él tiene la sociología “el estudio de los sistemas de acción, o sea el estudio de las relaciones sociales definidas a partir de un cierto modo de intervención de una colectividad sobre sí misma”.³⁶ A su vez el concepto de relaciones sociales va a definir la intervención de un poder, lo cual para nuestro autor es “la capacidad que posee un miembro de una colectividad para imponer al conjunto de ésta sus orientaciones, su modo de gestión o de funcionamiento”.³⁷ Es decir, el poder va a estar en manos de un actor, el cual va a tener esa capacidad y que según Touraine, éste -el actor- se va a caracterizar por ser “aquel que intenta identificarse o representar la clase social, es decir, es aquel que invoca la posibilidad de representar los intereses de una clase social, sin ser jamás capaz de lograrlo. Un actor por consiguiente, no es el reflejo de una clase, antes bien, constituye la posibilidad que realizan ciertos grupos u organizaciones al momento en el que interpreta alguna de las posibilidades que encontramos en la historicidad”.³⁸

Con base en la definición anterior podemos obtener dos deducciones importantes sobre el pensamiento de Touraine en cuanto a los movimientos sociales:

A) Touraine cree en el individuo para realizar los cambios sociales y no en la clase social.

³⁶ Touraine, Alain. Introducción a la Sociología, Ed. Ariel, Barcelona 1978, p. 46.

³⁷ Ibid, p. 49.

³⁸ Kurchick, Murilo. “Alain Touraine: entre el actor y el sistema” en Revista Sociología, No. 7 y 8, mayo-diciembre de 1988, UAM-A, México, p. 125.

B) Cree en la organización de los individuos como posibilidad para lograr un cambio.

Esta concepción del autor sobre el actor cobra importancia en todo momento, en el cual basa otras concepciones como la sociedad y relaciones sociales “Touraine desea definir la sociedad como lo que es: una realidad negociada y producida por los propios agentes del sistema social, así como por el propio sistema social es un producto de este proceso de producción de la sociedad... no plantea el estudio de la sociedad, sino el de las relaciones de un sistema social, sistema que hacen en parte los propios actores”.³⁹

De donde la teoría de Touraine nos lleva a dos postulados:

A) La sociedad se produce así misma a partir de la acción de los propios actores “en cuanto a que la sociedad es un antecedente y a la vez consecuencia. Antecedente por lo que siempre precede a los actos sociales, aunque a la vez consecuencia dado que es el fruto de la acción de estos actores sobre el sistema social”.⁴⁰

B) No existe para el autor la utopía en una sociedad, ya que para él sólo existe la historia que se forja cada sociedad “propone que dada la inmensa capacidad de las sociedades para dirigir y transformar sus economías y organización, en la actualidad se ha abandonado la idea de evolución por la de desarrollo”.⁴¹

³⁹ Ibid, p. 119.

⁴⁰ Ibid, p. 118.

⁴¹ Ibid, p. 121.

Con base en lo anterior podemos comprender por qué Touraine despoja a los movimientos sociales de sus carácter de teleología que se les había asignado, como por ejemplo que:

A) Eran la posibilidad de una insurrección revolucionaria.

B) Que todo conflicto social conduce al desorden y caos.

Lo cual permite comprender por qué identifica los movimientos sociales como parte de la sociedad, como algo inherente a ella y no como un fenómeno ajeno.

Touraine entiende como fenómeno social ‘la acción conflictiva de los agentes de las clases sociales luchando por el control de la acción histórica’.⁴² De la definición anterior se entiende otro postulado básico en el pensamiento teórico de Touraine, que los movimientos sociales van a tener una composición multclasista, porque van a existir agentes (actores) de muy diversas clases sociales relacionadas en un mismo movimiento social..

Para Touraine el conflicto se va a gestar en la vida privada y no en el consumo, como plantean otros autores, como por ejemplo Castells. Para el autor el conflicto va a tener como origen la productividad misma, la cual va a tener sus efectos en la vida privada, y no en el consumo, a pesar de que reconoce de él una dualidad:

⁴² Ibid, p. 126.

A) "Que los conflictos se sitúan cda vez más en el orden del consumo que en el de la producción".⁴³

Para el autor tiene mérito esta conclusión "porque rompe con viejos medios de análisis, ya que ahora las sociedades son de decisión político-económica más que sociedades de beneficio y de propiedad".⁴⁴

B) Por otro lado, va más lejos y nos dice que el consumo es insuficiente para definir la acción reivindicadora de las clases dirigidas, sino que él cree que ahora es la vida privada. "El consumo puede concebirse como un elemento del sistema económico o como la expresión de la libertad de los individuos y de los grupos, por ello, lo que hay que oponer a la productividad no es el consumo en general, sino la vida privada".⁴⁵

De esta manera Touraine caracteriza de tres maneras a las conductas colectivas, cada una de las cuales corresponde a un sistema de relaciones sociales.

A) "Las relaciones favorables o desfavorables a las normas y funcionamiento de una organización. Tales reacciones tratan de reestablecer un equilibrio antiguo o de crear un equilibrio nuevo.

B) Las presiones ejercidas sobre un sistema de decisión.

⁴³ Touraine, Alain. La Sociedad Post-Industrial, Trad. Juan Ramón Capella, Ed. Ariel, 3a. edición, dic. 1973, p. 88.

⁴⁴ Ibid, p. 88.

⁴⁵ Ibid, p. 88.

C) Los movimientos sociales que ponen en acción a las relaciones de clase y cuyo objetivo es el control de la historicidad".⁴⁶

⁴⁶ Touraine, Alain. Introducción a la Sociología, Trad. Juan de Benavent, Ed. Ariel, España 1978, p. 73.

MANUEL CASTELLS Y LOS MOVIMIENTOS URBANOS

Para Manuel Castells los movimientos sociales urbanos se van a desarrollar “en un cuadro confuso y lleno de contrastes, donde se entremezclan nuevas contradicciones sociales, el rechazo de nuevas formas de opresión y el culto por el pasado, la lucha revolucionaria y la defensa del estatuto social de la vecindad. Pero, en cualquier caso, cuando casi a diario, en todos los países podemos ver aumentar el número, la dimensión y la intensidad de esas movilizaciones populares referentes al “marco de vida” a las formas y ritmos de vida cotidiana”.⁴⁷ Y a los cuales (movimientos urbanos) los va a definir como “un sistema de prácticas que resulten de la articulación de una coyuntura del sistema de agentes urbanos y de las demás prácticas sociales, en forma tal que su desarrollo tiende objetivamente hacia la transformación estructural del sistema urbano o hacia una modificación sustancial de la relación de fuerzas en la lucha de clases, es decir, en última instancia en el poder del Estado”.⁴⁸ A su vez, nos indica una serie de reglas en torno a ellos:

A) “Cuanto mayor es el número de contradicciones acumuladas, mayor es su carga social potencialmente movilizadora.

B) Cuanto más situadas en lo económico son las contradicciones, o derivadas de contradicción en esta instancia, mayor es su importancia.

⁴⁷ Castells, Manuel. Movimientos Sociales Urbanos, Trad. Ignacio Romero de Solis, Ed. Siglo XXI, 5a. ed., España 1979, p. 2-3.

⁴⁸ Castells, Manuel. La Cuestión Urbana. Trad. Irene C. Olivan, Ed. Siglo XXI, 10a. edición, España 1985, p. 312.

C) Cuanto más fraccionadas estén en su tratamiento, menos oportunidades de enfrentamiento y movilización.

D) El enfrentamiento directo entre prácticas fundadas sobre estas combinaciones estructurales, cuya oposición procede de una contradicción fundamental no pueden resolverse sino por una regulación del sistema o una articulación con otra contradicción. Así toda contradicción no resuelta pero planteada entre elementos complementarios y opuestos desemboca en otra contradicción (manifiesto por las modificaciones en el sistema) en el lugar de condensación de las contradicciones del sistema político”.⁴⁹

Con base de su concepto de movimiento social urbano, se puede percibir claramente el término de “contradicción” como un elementos muy importante en su teoría, que resultaría prácticamente imposible entender en este orden de ideas, por lo que lo apuntaremos como lo detalla Castells: “se va a dar la inserción de los agentes en los lugares contradictorios dentro de un mismo elemento del sistema urbano, estructura social u organización social o de elementos diferentes dentro de una misma relación (por ejemplo el rol de inquilino y propietario dentro del elemento de consumo (vivienda))”⁵⁰.

La definición de contradicción no es suficiente para explicarnos el proceso de un movimiento social urbano, éste es mucho más complejo ya que debe de existir una “correspondencia entre las condiciones estructurales fundamentales del sistema urbano y una

⁴⁹ Ibid, p. 321.

⁵⁰ Ibid, p. 321.

línea justa de una formada a partir de la cristalización de otras prácticas. Por línea justa se puede entender la práctica política, cuyo horizonte estructural corresponde a los objetivos de la organización, dependiente a su vez de los intereses de clase y representados por la organización de una coyuntura dada”.⁵¹ Ante el caso de la exigencia social maneja dos contradicciones fundamentales:

- A) ‘Este conjunto de necesidades colectivas se incrementa cada vez más con la evolución social, incluso cuando se trata de un sector no rentable para la inversión capitalista que, volcada sobre el consumo, toma como objetivo el consumo individual en el que la demanda solvente anticipada es mucho más fácilmente manipulable. El consumo colectivo (vivienda, servicio, transporte) se convierte así y a la vez, en elemento funcional indispensable, objeto permanente de reivindicaciones y sector deficitario de la economía capitalista’.
- B) ‘La existencia entre el modo individual de apropiación de las condiciones de vida y el modo colectivo de gestión de ese proceso, en la medida en que la organización urbana forma un todo’.⁵²

De aquí tenemos que los movimientos sociales urbanos van a ubicar su problemática en un doble plano:

⁵¹ Ibid, p. 323-324.

⁵² Castells, Manuel. Movimientos Sociales Urbanos. Trad. Ignacio Romero de Solis, Ed. Siglo XXI, 5a. ed. España 1979, p. 7.

- A) ‘El análisis de los procesos sociales de cambio de los modos de consumo colectivo, expresados en la organización urbana.
- B) ‘En tanto que la aprehensión de las contradicciones sociales que emergen de las sociedades industriales capitalistas y las contradicciones económicas y políticas que se encuentran en la base de su estructura social’.⁵³

Hay que tener en cuenta que para Castells este conjunto de fenómenos de contradicción, no son característicos de una sociedad en crisis, sino que son parte de un proceso estructural ‘no son sucesos característicos de una civilización en crisis. Constituyen un proceso social estructurado cuya lógica y unidad dimanen del desarrollo progresivo de nuevas contradicciones sociales en las sociedades capitalistas’.⁵⁴

En plan de síntesis, nos dice Castells que el secreto último de estos movimientos sociales urbanos se encuentra en:

- A) ‘Interacción entre el lugar de la cuestión urbana en la estructura social’.
- B) ‘El lugar del grupo social en las relaciones de clase’.
- C) ‘Las características político-ideológicas de las organizaciones que intervienen’.⁵⁵

⁵³ Ibid, p. 10.

⁵⁴ Ibid, p. 5.

⁵⁵ Ibid, p. 10.

Con lo anterior podemos deducir que Castells cree también en movimientos multclasistas con base en sus demandas colectivas, en donde las movilizaciones no van a tener bandera de ninguna “clase social”, sino en las demandas de una colectividad.

El autor nos resume en dos puntos la importancia que para él tienen los movimientos sociales urbanos:

- A) ‘Los movimientos sociales urbanos, y no las instituciones de planificación, son los verdaderos impulsores de cambio y de innovación de la ciudad’.⁵⁶
- B) ‘En la evolución de la administración local y su relación con los procesos de cambio social dependerá de la práctica que en cada sociedad desarrollen las clases sociales, movimientos populares, grupos de interés y partidos políticos’.⁵⁷

⁵⁶ Ibid, p. 10.

⁵⁷ Castells, Manuel. Crisis Urbana y Cambio Social. Siglo XXI, 4a. ed. México 1987, p. 297-298.

LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO

La Ciudad de México es una de las urbes con mayor crecimiento demográfico, llega a ocupar el 4o. lugar a nivel mundial;⁵⁸ por ejemplo, se supone que entre 1970 y 1980 casi 6 millones de personas emigraron, el 40% se dirigió a la zona metropolitana del Distrito Federal⁵⁹ (esto representaría que 2'400,000 personas más se acentaron).

El Distrito Federal es la entidad federativa más pequeña del país, con una superficie de 1,499 km², con población (según el INEGI en su censo de 1990) de 8'235,744 habitantes con una densidad de 5,494 habitantes por km², que junto con los 27 municipios conurbanos del Estado de México⁶⁰ que integran con las 16 delegaciones políticas la llamada Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual (la zona conurbana) tiene una población de 6'811,941 habitantes, con una densidad promedio de 3,200 habitantes por km². En total (según el INEGI en su censo de 1990, Distrito Federal más zona conurbana) habitan 15'047,005 habitantes; es decir, el 18% del total del país.⁶¹ Sin embargo, sería un error considerar la problemática de la Ciudad de México como tan sólo demográfico, ya que en realidad es consecuencia de un incremento físico de la mancha urbana, con sus distintas problemáticas

⁵⁸ Tan polémico tema es desarrollado por Chavarín Mondragón, Jorge. "La Ciudad de México, la cuarta más grande del mundo" en *El Nacional* del 20/8/93, p.4.

⁵⁹ Nolasco, Margarita. "La vivienda de los marginados urbanos" en *Nueva Antropología*, vol. VI, No. 24, México, junio 1984, p. 51.

⁶⁰ Para comprender mejor la relación entre la zona conurbana y el D.F. existe un estudio recomendable de Ferras, Robert. "Ciudad Nezahualcoyotl, un barrio en vías de absorción por la Ciudad de México, Cuadernos del C.E.S., ColMex, Mex. 1977.

⁶¹ Datos obtenidos de Mejía, Francisco. "La administración de la Ciudad se concibe con un enfoque metropolitano" *EL NACIONAL*, 12/6/93, p. 30.

asociadas con esta expansión; producto del dinamismo en el proceso de metropolización que sufrió México derivado del incremento de sus actividades industriales y de servicios en el período comprendido de 1950-80. Dando como resultado un alto nivel de centralismo político, concentración territorial de la economía y de la población en la Ciudad de México.

El crecimiento demográfico y urbano de la Ciudad de México se puede considerar que evolucionó estrechamente con el modelo económico de esta época “sustitución de importaciones”, ya que por sus características éste resultó ser un polo de atracción (por la fuerte demanda de mano de obra que necesitaba la industria, así como el sector de servicios), en el cual no hubo una planeación sobre este aumento población; situación que provocó una centralización económica, política y social en la ZMCM que se ‘ha transformado en un proceso generador de desequilibrios regionales y sociales’.⁶²

Este aumento poblacional tiene sus consecuencias y en este caso tenemos que las demandas de población han superado la capacidad de respuesta del gobierno para mantener la infraestructura económica y de servicios existentes, como para enfrentar el crecimiento de las necesidades sociales que genera el aumento desordenado de la población.⁶³ Todo ello como consecuencia de un modelo de industrialización excluyente, de un capitalismo subdesarrollado en donde existen grandes grupos de población en los cuales repercuten los efectos negativos.

El crecimiento constante y anárquico de la población, así como la falta de políticas gubernamentales reales a las problemáticas tienen como consecuencia la insuficiencia de

⁶² SPP, Descentralización, Cuadernos de renovación nacional, México 1988, p. 16-17.

⁶³ Blancas Neria, Andrés. “Finanzas públicas y gasto social” en Javier Delgadillo Macías (Comp) Zona Metropolitana de la Ciudad de México, UNAM-DDF, México 1993, p. 276-277.

empleos, espacios urbanizados, servicios públicos como el agua, drenaje, transporte, electricidad, vivienda, etc., los cuales son elementos de consumo popular y como grupos depeuperados no tiene la posibilidad de acceder a ellos, problemas que no sólo se dan en la población emigrante, sino también en los oriundos de la Ciudad de México, ya que se considera que el ingreso del 76% de habitantes del área metropolitana no es suficiente para cubrir sus gastos elementales.⁶⁴

El problema de la vivienda, entendido éste como la carencia de un lugar adecuado para vivir, no es ajeno a esta serie de dificultades. Existe un déficit de vivienda el cual se manifiesta en la escasez de casas habitación para su compra o renta en cuanto a que rebasa las posibilidades de la mayoría de la población. Para nuestro caso nos interesa la vivienda de alquiler la cual la identificaremos como las que pertenecen exclusivamente al mercado del arrendamiento. Esto se agudiza en la zona metropolitana del D.F. en donde para el período 1950-80, el crecimiento de la vivienda en arrendamiento fué del 142% inferior al crecimiento general del parque habitacional que fue del 302%, así como de la población del 341%.⁶⁵ Estos porcentajes significan que casi 1'200,000 viviendas no eran en 1980, propiedades de sus ocupantes.⁶⁶ Esto ha evolucionado que “de acuerdo a una encuesta del INEGI levantada en 1989 poco más de 2.2 millones de hogares tenían que pagar alquileres por vivienda en ése año.

⁶⁴ Urrutia, Alonso. “Carece de ingresos suficientes el 76% de habitantes del área metropolitana” La Jornada 26/6/93, p. 21.

⁶⁵ Datos obtenidos de Ross Rosillo, Federico. “La vivienda en renta”, El Día, 19/7/93, p. 17.

⁶⁶ Coulomb, René. “Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento” en Espacio y vivienda en la Ciudad de México de Scheingart, Martha. (Coord) COLMEX, Centro de Estudios Demográficos y del Desarrollo Urbano, México 1991, p. 252.

Según el anexo estadístico del Informe del Presidente Salinas, en el mismo año de 1989, las familias que pagaban renta por la vivienda eran 3.6 millones y serían ahora aproximadamente de 3.5 millones⁶⁷ (estos datos a nivel nacional).

Esta problemática ha traído a su vez otra serie de necesidades, por ejemplo, para el período comprendido entre 1983 y 1987 según datos de la entonces SEDUE era necesario efectuar 338,580 acciones en el D.F. para disminuir en un 60% el déficit calculado para 1980 y responder la demanda habitacional de la capital. (Este cálculo no incluía la reposición de las viviendas destruidas por los sismos de 1985).⁶⁸

La escasez de vivienda a su vez trae consigo otra serie de irregularidades a las que se ve orillada la población con tal de tener una vivienda (en la mayoría de los casos influenciados por líderes que se aprovechan de la necesidad o que representan su única posibilidad) como por ejemplo, que 400,000 capitalinos habiten en cuartos de azotea, la existencia de más de 6,000 “ciudades perdidas”,⁶⁹ existencia de 244,918 predios no escriturados, que 2’000,000 de capitalinos habiten en lotes irregulares,⁷⁰ y que en la zona ecológica del D.F. existan 35,000 construcciones.⁷¹

⁶⁷ Provencio, Enrique. “Alquileres”, *La Jornada*, 30/7/93, p. 37.

⁶⁸ Villavicencio, Judith. “Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa” en Schteingart, Martha, *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, p. 252.

⁶⁹ Magaña Contreras, Manuel. “Unos 400,000 capitalinos habitan en cuartos de azotea, aseguran”, *Excelsior*, 6/8/93, p. 47.

⁷⁰ Vargas Videles, Martín. “Viven dos millones de capitalinos en lotes irregulares”, *El Universal*, 29/8/93, p. 1.

⁷¹ Enciso, Angélica. “En la zona ecológica del D.F. hay 35 mil construcciones”, *La Jornada*, 7/9/93, p. 37.

Así mismo, de las 8,480 vecindades que se encuentran en 6 delegaciones (Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Venustiano Carranza, Iztacalco y Cuauhtemoc), el 50% de ellas se encuentran en condiciones ruinosas.⁷² Esta falta de vivienda también provoca hacinamiento ya que en 516,067 viviendas se encuentran más de 3'126,000 habitantes (promedio de 6 habitantes por vivienda)⁷³ y a su vez 51,000 viviendas se encuentran construidas en zonas minadas de alto riesgo.⁷⁴

Como hemos podido ver la crisis de la vivienda (considerada aproximadamente de 1'000,000 de viviendas en el D.F. para 1993)⁷⁵ ha tomado ya matices de problemática urbana, ésto a consecuencia de una multifacetedad de factores de los cuales sería muy aventurado intentar denominarlos a todos, sin embargo, Ross identifica a cuatro, los cuales los vamos a considerar como los más importantes:

A) El desarrollo socioeconómico del país y el incremento de la población. En México no siempre la población ha sido predominantemente urbana. En 1950 era esencialmente agrícola rural; una mayoría, el 57% de la población habitaba en zonas rurales. En tanto que el 43% vivía en el medio urbano. Actualmente las tendencias del movimiento demográfico

⁷² Porras Robles, Angel. "El 50% de las 8,480 vecindades de 6 delegaciones se encuentran ruinosas", El Universal, 27/6/93, p. 1.

⁷³ Robles, Magdalena. "vivienda para pobres, sólo con subsidios", El Día, 28/6/93, p.3.

⁷⁴ Venegas, Juan Manuel. "están asentadas sobre zonas minadas 51 mil viviendas", La Jornada, 3/7/93, p. 23.

⁷⁵ Valderrabano, Azucena. "Dejó de ser la capital sitio de privilegio: Asamblea de Barrios", El Universal, 6/6/93, p.33.

ha invertido esta proporción. Según datos recientes, aproximadamente el 72% de la población del país reside en localidades urbanas y sólo el 28% restante en el medio rural.

- B) Baja rentabilidad de la inversión en vivienda en renta. La oferta de vivienda para alquiler plantea dificultades en cuanto a su regulación, en medida en que requiere reestablecer una relación equitativa entre la rentabilidad de la inversión y el monto de los ingresos de la familia que desea ocupar este tipo de vivienda.
- C) Los efectos de la congelación de rentas en el D.F., establecida en los decretos del 24 de julio de 1942, 11 de noviembre de 1943 y 30 de diciembre de 1948, se encuentran encaminados a estabilizar el monto de las rentas. Su primer impacto se considera positivo para el inquilino. Sin embargo, con el tiempo, se han venido alterando sus efectos; tanto para el inquilino como para el propietario, indirectamente repercute sobre la conservación de los inmuebles, la vitalidad sostenida de las áreas urbanas en que se ubican y sobre todo en el fomento de inversiones en vivienda de alquiler.
- D) Regulación jurídica del arrendamiento. Otra de las causas que inciden sobre el insuficiente desarrollo de la oferta de vivienda en renta, radica en la regularización del contrato de arrendamiento que se estipula en el Código Civil de cada entidad federativa, así como la legislación que incide en la vivienda como es el caso de la legislación fiscal y los códigos de procedimientos civiles que regulan el procedimiento por el cual se dirimen los conflictos inquilinarios.⁷⁶

⁷⁶ Ross Rosillo, Federico. "La vivienda en renta", El Día, 19/7/93, p. 17.

LA RESPUESTA GUBERNAMENTAL

El problema de la vivienda en la Ciudad de México provoca la reestructuración del Estado en cuanto a los problemas que a éste orden corresponden.

Haciendo un poco de historia, desde principios de siglo México ha implementado medidas para el problema habitacional; por ejemplo, “el manifiesto del PLM de 1906 en el capítulo que hace relación a la parte laboral, en donde se considera la necesidad de proporcionar alojamientos higiénicos a los trabajadores el cual a su vez tuvo influencia en la Constitución Política de 1917 en sus artículos 4o. y 123. Así mismo la ley federal del trabajo de 1931 conservó en sus términos la obligación mencionada. A su vez, en 1946 se intentó reglamentar la obligación de dotar de casas a trabajadores de empresas de jurisdicción federal, reglamento que nunca entró en vigor porque fue declarada inconstitucional por la suprema corte de justicia de la nación”⁷⁷. Como se puede ver son sólo reglamentos, y es hasta 1962 cuando se crea un sistema financiero de administración totalmente estatal que resuelve los problemas de insolvencia popular mediante los nuevos sistemas financieros.⁷⁸ A su vez indican un intento de solución seria por parte del gobierno mexicano para aminorar esta problemática (Razón por la cual el análisis empezará de esta fecha).

La reforma legal de 1962 tuvo como consecuencia la creación del programa financiero de la vivienda y a la expansión del crédito hipotecario en general. Ese programa formó parte de

⁷⁷ Trejo, Luis Manuel. El problema de la vivienda en México, FCE, México 1974, p. 57.

⁷⁸ Nuñez, Oscar. “Infonavit un sistema corporativo para asalariados bajos” en Emilio Pradilla (Comp), Ensayos sobre la vivienda en América Latina, UAM-X, México 1982, p. 367.

la política desarrollada por el gobierno mexicano para establecer fideicomisos públicos y fondos para aumentar el flujo de crédito hacia líneas de actividad que habían estado restringidas, justamente por la falta de financiamiento, como era el caso de la vivienda. En general, esos fondos eran empleados para completar los recursos de las instituciones privadas de crédito, tanto para la reducción de los riesgos del préstamo como para incrementar la liquidez. Así se crearon como parte del programa mencionado el fondo de operación y descuento bancario de la vivienda y el fondo de garantía y apoyo a los créditos para la vivienda (FOCA) , fideicomisos del banco de México a través de cuyo control se canalizaban recursos de los departamentos de ahorro de los bancos privados hacia la vivienda de interés social ‘cubrían desde un principio, el 80% del costo de la vivienda y se comenzaron a otorgar con tasas e interés del 10 y 12% anual, estos créditos produjeron viviendas de 4,200 unidades a 8,340 en los sesentas’.⁷⁹ Esta gran inversión en programas de vivienda se debió en buena medida al crecimiento económico del 6% anual que se venía registrando en los 60’s.⁸⁰ Sin embargo para 1970 el modelo se agotaba, la tasa de crecimiento anual disminuía considerablemente; a consecuencia de ello se presenta una fuerte crisis que se manifiesta en:

- A) Crisis del sector externo.
- B) Agotamiento del mercado interno y externo.
- C) Estrechez de la estructura de empleo.

⁷⁹ Scheingart, Martha. ‘Producción habitacional en la zona metropolitana en la Ciudad de México’, p. 229 en Scheingart, Martha, Espacio y vivienda en la Ciudad de México, COLMEX, México 1991.

⁸⁰ Hansen, Roger. La política del desarrollo mexicano, Ed. Siglo XXI, México 1986, p. 57.

D) Pérdida de legitimidad.⁸¹

De esta manera, tenemos la falta de Credibilidad, la cual era necesario recuperarla.

Por lo que a la llegada de Luis Echeverría Álvarez como presidente (1970-76) éste buscó ampliar la base social del Estado y a pesar de que la crisis había provocado que “el gasto público era dependiente del crédito”⁸² se dió apoyo a los planes de vivienda para los sectores más rezagados. Lo cual provocó que la intervención del Estado fuera realmente excepcional, ya que se incrementó de manera inusitada mediante el fortalecimiento de los organismos existentes, pero sobre todo por la creación de nuevos organismos institucionales (INFONAVIT Y FOVISSTE). A su vez, esta participación del Estado se debía también a la magnitud que había alcanzado el problema. La cuantía de éste se puede apreciar en función del déficit de vivienda existente y de los requerimientos de nuevas viviendas debido a la fuerte demanda.

De esta manera, el FONAVIT creado en 1972 significaba otra modalidad para tres sectores de trabajadores, el INFONAVIT para trabajadores de cualquier empresa privada, el FOVISSTE para los trabajadores al servicio del Estado y FOVIMI para las fuerzas armadas. El INFONAVIT otorgaba créditos amortizables en un plazo de 10 a 20 años, las cuotas eran proporcionables al salario, la tasa de interés del crédito ejercido del 4% sobre saldos insolutos. En el caso del FOVISSTE, esa tasa de interés ascendía al 6%.⁸³

⁸¹ Núñez, *Ibid*, p. 354.

⁸² Basañez, Miguel. La lucha por la hegemonía en México 1968-90, Ed. Siglo XXI, 9a. edición, p. 159.

⁸³ Schteingart, *Ibid*, p. 230.

La incorporación de estos fondos, sobre todo del INFONAVIT produjo nuevamente un salto importante en la producción de vivienda con apoyo estatal, la cual llegó en los años setenta a unas 55,400 unidades anuales promedio en todo el país y a 18,800 unidades anuales promedio en la zona metropolitana de la Ciudad de México.⁸⁴

Pero el dinero para subsanar el gasto social provenía de la vía del endeudamiento, lo cual no era muy sostenible para un gobierno que atravesaba una fuerte crisis económica y política, por lo cual se hacía necesaria una reestructuración.

Esta reestructuración empezó a gestarse desde la etapa del presidente José López Portillo (1976-82), el cual en materia de vivienda adoptó las siguientes medidas:

- A) Disminución del gasto social.
- B) Represión generalizada a la toma de terrenos.
- C) Remodelaciones urbanas.
- D) Desalojos masivos.
- E) Aumento generalizado de impuestos prediales.
- F) Nulo control a las alzas de rentas.
- G) Estancamiento de la producción de viviendas.⁸⁵

⁸⁴ Ibid, p. 230.

⁸⁵ Moctezuma, Pedro. "El movimiento urbano popular mexicano", p. 67 en Nueva Antropología, vol. VI, No. 24, México, junio 1984.

Con estas medidas se afectaron principalmente a los grupos más depeuperados. Sin embargo la crisis seguía presente.

La crisis hizo fuerte influencia sobre los planes de vivienda ‘El FOVISSTE había declarado que su demanda satisfecha representaba sólo el 8.8% del total en el período 1973-80, y el INFONAVIT que en 1980 sus recursos que tan sólo permitieron atender el 2.6% de la demanda efectiva’.⁸⁶

A pesar de todos los cambios que experimentó el programa de vivienda para adaptarse a la crisis, continuó teniendo problemas en cuanto a los subsidios que el gobierno debió seguir pagando, y no pudo evitar al mismo tiempo, que continuara el desplazamiento de los sectores más necesitados con respecto al acceso a los planes de vivienda.

Con la crisis y el gran encarecimiento de la vivienda, el INFONAVIT tuvo que disminuir los costos de construcción para vivienda, lo cual se ha manifestado en una reducción de los metros cuadrados edificados y de las especificaciones de los acabados. Se calculó, por ejemplo, que “con un monto de dinero cinco veces mayor en 1983 se construyó el 28% de las viviendas que se produjeron nueve años antes; además, las nuevas viviendas tenían una superficie 20% menor que las anteriores”.⁸⁷ Esta crisis a su vez produjo la creación del fideicomiso del Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONHAPO), organismo creado en 1981 para atender las necesidades de la población no asalariada de menores recursos. Durante el período del presidente De la Madrid (1982-88), este fondo cobró mucho

⁸⁶ Schteingart, *Ibid*, p. 233.

⁸⁷ *Ibid*, p. 237.

impulso, otorgando crédito a grupos organizados e instituciones. Sin embargo, en últimas fechas,

‘el fondo ha manifestado no poder seguir financiando la adquisición del suelo por falta de recursos, por lo cual los grupos solicitantes de crédito tienen que llegar con los predios previamente adquiridos. Esto ha generado fuertes reclamos por parte de los grupos de demandantes para los cuales se ha vuelto mucho más difícil el acceso al crédito del Estado.’⁸⁸

La presidencia se encontró con déficit en las finanzas públicas, por lo que en su período presidencial (1982-88) puso en marcha un programa de reorganización de la economía y de la gestión estatal que ponía énfasis, en primer lugar, en la disminución del déficit y gasto público y en segundo lugar, ajuste en las alzas de los precios y a las tarifas de los bienes y servicios públicos (las cuales son bases de una política económica neoliberal).⁸⁹

A su vez, también se ha implementado ampliar los alcances de la acción habitacional del Estado, disminuyendo el número de vivienda terminada ofrecida. Mientras ‘en 1983 la vivienda terminada representó el 81% de las acciones, en 1988 constituyó sólo el 37.4% del total. Al mismo tiempo, el programa de vivienda progresiva, sin ningún peso antes de 1986, alcanzó en 1988 el 5.9% del total de acciones y el de mejoramiento aumentó del 0.3 en 1983 al 15.9% en 1988. En pocas palabras, el Estado se retraía de la inversión en planes de vivienda, lo que provoca que para 1994 sigue el rezago de casas habitación en aproximadamente un millón de

⁸⁸ Ibid, p. 240.

⁸⁹ Miguel González Madrid. “Crisis del capitalismo y gestión estatal en México” en AAVV, América Latina y México en el umbral de los noventas, UAM-I, DCSH, México 1990, p. 110.

viviendas”.⁹⁰ Con ésto tenemos que ya se estaba manejando una política económica neoliberal la cual se basa en la concepción de que el mercado y el libre desarrollo de sus fuerzas van a lograr el equilibrio entre la oferta y la demanda.

En estas acciones gubernamentales no hay que dejar de lado los alcances que se tuvieron en inicio y su declive que se hizo presente en la crisis de los ochentas. Naturalmente que ello causó efectos en la Sociedad Civil, la cual ante la escasez de vivienda se derivaban otros. Como por ejemplo asentamientos irregulares, malestar social, especuladores inmobiliarios, falsificación de contratos de arrendamiento, invasiones, abusos a la ignorancia de los inquilinos, excesos en órdenes de desalojos,⁹¹ submercado (entendidos como alquileres no declarados), a su vez, no es difícil imaginar que también ha provocado corrupción en la actividad partidista.⁹²

⁹⁰ Chávez Montes, Iliana, “Aunque se tuvieran los recursos no hay tierra para edificar viviendas: Moreno”, El Día, 11/7/93, p. 9.

⁹¹ Chávez Montes, Iliana. “Un promedio de 27.5% de desalojos se realizan a diario en el D.F.”, El Día, 10/7/93, p. 10.

⁹² Andrade Barajas, Elvia. “dirigía un diputado del PFCRN la invasión de casas”, El Universal, 3/7/93, p. 3.

EL MOVIMIENTO URBANO POPULAR EN MEXICO

A partir de los años 70's en la Ciudad de México se empieza a manifestar un fenómeno nuevo referente a los movimientos sociales, el cual recibe varias denominaciones (movimientos sociales urbanos, movimientos sociales, nuevos movimientos sociales, movimientos urbanos, etc.); sin embargo, nosotros lo denominaremos como movimientos urbano popular (M.U.P.). Los cuales constituyen la expresión más visible y políticamente más significativa de un discentimiento constante, es decir, de un discentimiento vivido cotidianamente.

‘El cual representa la manifestación social de las masas populares de la ciudad que se movilizan y se organizan en torno de una serie de problemas y reivindicaciones relacionadas con la distribución del suelo urbano, la producción y circulación de la vivienda, la organización social de la vida doméstica y la planificación y gestión del desarrollo urbano y de los recursos colectivos de la ciudad’.⁹³ En pocas palabras, cuando hablamos de problemas urbanos, nos referimos, a ‘una serie de actos y de situación de la vida cotidiana cuyo desarrollo y características dependen estrechamente de la organización social general. Efectivamente, a un primer nivel se trata de las condiciones de vivienda de la población, el acceso a los servicios colectivos (escuelas, hospitales, guarderías, jardines, zonas deportivas, centros culturales, etc.)’.⁹⁴

⁹³ Farrera Araujo, Javier y Diego Prieto H. ‘Hacia una caracterización de clase del movimiento urbano popular’ en Estudios Políticos, vol. 4-5, No. 4-1, oct. 1985-mar. 1986, p. 15.

⁹⁴ Castells, Manuel. Movimientos sociales urbanos, Trad. Ignacio Romero de Solís, Ed. Siglo XXI, 5a. ed., España 1979, p. 3.

La problemática urbana despertó en la sociedad civil su inconformidad de una manera emancipadora haciéndose ésta presente de una manera inusual a lo que había sucedido en México hasta la época, la manifestación del disenso a través de las organizaciones no corporativizadas, ésto a partir de varias circunstancias, teniendo como las más representativas:

En el aspecto político:

- A) Las divisiones internas del partido en el poder de carácter coyuntural y que se manifiesta a nivel estatal o local, hecho que se traduce en un mayor margen de maniobra para otra fuerza política.
- B) Las pugnas transitorias que, a los mismos niveles, pueden darse entre el partido oficial y las fracciones dominantes de la burguesía lo cual resta poder a los poderes estatales y puede ser aprovechado por agrupaciones disidentes.
- C) El distanciamiento, retiro temporal de apoyo a los conflictos pasajeros entre el poder central y las estatales, circunstancias que pueden ser utilizadas a su favor por las corrientes políticas y grupos independientes.
- D) Los períodos de apertura democrática o “populismo” especialmente por parte de las autoridades centrales (Presidente de la República) que en diferentes grados repercuten en las estructuras políticas restantes del sistema político y favorece la emergencia de grupos de oposición.

- E) La presencia de los movimientos urbanos de activistas y militantes vinculados a corrientes políticas no partidarias, que surgen de los movimientos y colonias populares o que logran identificarse con sus intereses y son incorporados como tales por ellos.
- F) La progresiva formación de cuadros y dirigentes al interior de los movimientos urbanos populares que va rompiendo las estructuras caudillistas y apoyando la participación democrática de las bases.
- G) Una reducción del control del PRI, en mayores posibilidades de surgimiento y acción para otras fuerzas y en la estructuración de organismos independientes.⁹⁵

En el aspecto económico:

- A) ‘La crisis estructural de la economía mexicana que apareció a finales de los años sesentas y el cual ha ejercido importantes determinaciones sobre la problemática urbana del país. Afectando de manera inmediata las condiciones de vida y de consumo de los trabajadores urbanos, quienes son el sujeto principal de las luchas urbanas populares’.⁹⁶

En el aspecto social:

- A) Un notable aumento en el grado de la cultura política en la sociedad civil.

⁹⁵ Ramírez Sainz, Juan Manuel. ‘Los movimientos sociales urbanos en México’ en Nueva Antropología, vol. VI, No. 24, México, junio 1984, p. 25-26.

⁹⁶ Moctezuma, Pedro. ‘El movimiento urbano popular mexicano’ en Nueva Antropología, vol. VI, No. 24, México, junio 1984, p. 62, 63.

B) Falta de credibilidad en el sistema político.

Estos hechos estimularon la expansión de movimientos impulsando en particular las demandas de carácter reivindicativo que permitieron detener el deterioro de las condiciones de vida colectiva.

Por los elementos anteriormente expuestos vamos a utilizar el término de Movimiento Urbano Popular para definir a una organización asociativa de individuos con demandas que buscan la reivindicación de sus derechos y a la posibilidad de acceder a servicios de consumo político y que se han visto excluidos a ello como resultado de la problemática urbana y que se manifiestan como un grupo de disenso de muy diferentes maneras.

Tenemos ya plenamente identificadas las causas más convincentes acerca del origen del M.U.P., pero ahora es necesario rescatar y explicar la movilización social⁹⁷ a lo cual la sociología se enfrenta a dos grandes teorías.⁹⁸

A) La situación de masas.- En la que esa masa atomizada, mediocre, vulgar y carente de conciencia histórica, pretende dirigirse a sí misma o es fácil presa de los dirigentes (destacando entre los principales exponentes de esta teoría J. Burckardt, F. Nietzsche, Gustave Le Bon, José Ortega y Gasset).

⁹⁷ Proceso por el cual un grupo deja de ser un conjunto de individuos pasivos para pasar a ser actores sociales.

⁹⁸ Núñez, Oscar. "Masas o asociaciones en el origen del movimiento urbano popular" en Sociología, año 5, No. 12, UAM-A, México enero-abril 1990, p. 129-130.

Los grupos que conforman el M.U.P. pasan muchos problemas para integrarse con la organización de que muchos de hoy gozan, entre ellos los principales son:

- A) Las organización de “urgencia”, aquellas que se necesitan para resolver problemas inmediatos o inaplazables. Pero una vez solucionados se disgregan o se hacen muy vulnerables al desgaste por parte del gobierno.
- B) La dificultad de crear nuevas identidades pide tiempo y es fruto sobre todo de prácticas comunes productivas y económicas en general.
- C) ‘Las organizaciones de tipo clientelistas dentro de las cuales se controla y trata de encuadrar el PRI a todas esas masas urbanas, lejos de favorecer la creación de asociaciones modernas, reproducen en parte, adaptándolas al medio urbano, las organizaciones caquiles de tipo tradicional. Lo que hace que el sistema los utilizara o utiliza como clientela política a partir de sus estructuras corporaticas como la C.N.C., C.T.M., etc.’¹⁰³
- D) Son minorías frente a una cultura dominante.
- E) Represión y cooptación de sus miembros.

De lo apuntado hasta el momento acerca del M.U.P. podemos deducir ocho confirmaciones en cuanto a él:

- A) Hay una situación de masa combinada con democracia en su interior.

¹⁰³ Núñez, Innovaciones democráticas..., p. 34.

- B) Existen antecedentes organizativos (estructuras de relación e intercomunicación, agentes organizadores, ideologías) que desde los inicios facilitan la creación de estas organizaciones intermedias entre la sociedad civil y gobierno.
- C) El M.U.P. es en realidad una federación y/o un frente de organizaciones asociativas con diferentes niveles de protesta, reivindicaciones y politización, pero que desde sus inicios tienden a ser organizaciones independientes que pretenden romper con la situación de masa aún en sus miembros más atrasados.
- D) Se construyen verdaderas organizaciones intermedias urbanas por su carácter asociativo y democrático.
- E) Son sumamente heterogéneos en cuanto a la composición de clases que los conforman, sin embargo no por ello dejan de tener el mismo objetivo.
- F) Piden respeto a la ley, reivindican sus derechos e influyen por tal motivo fuertemente en el sistema político mexicano.
- G) Existe una concientización del individuo lo cual se refleja en el grupo.
- H) Cuestionan fuertemente los alcances de las políticas públicas.

En cuanto al respeto a la ley y la reivindicación de sus derechos el M.U.P. ha creado una cultura de lucha e impugnación para lograr ésto. En este caso lo llamaremos conciencia política y abarca en general los elementos siguientes:

- A) Se identifica claramente el problema de la dominación política.

B) Se descubre la necesidad de luchar en grupo contra esta dominación dentro de un proyecto de cambio común.

C) Se pasa a la acción en forma organizada para tratar de realizar este proyecto.¹⁰⁴

Esta conciencia política despertada por el M.U.P., permite en muchos casos la conciencia ciudadana popular, la cual podemos caracterizar entre sus principales elementos que ha provocado en la sociedad civil:

A) Unidad progresiva de un grupo numeroso de colonos que a través de las diversas acciones colectivas han logrado adquirir un sentimiento de mutua solidaridad y responsabilidad local que los ha hecho capaces de sentirse responsables del barrio y no sólo de los intereses individuales.

B) Deseo o intención de tener otro tipo de liderazgo no autocrático ni autoritario.

C) Búsqueda de una democracia directa y representativa.

D) El descubrimiento progresivo del carácter segregativo de la ciudad, que para el caso de las colonias populares es doblemente excluyente: no sólo está en barrios exclusivos o dominantes para pobres, donde se ven confiados y aislados, sino que además se está en un sistema diferente cualitativamente en cuanto a producir, distribuir, mantener y gobernar los bienes y servicios urbanos de esos territorios.

E) La necesidad de actuar en forma organizada para constituir un grupo de presión, es decir, una organización que defienda los intereses de los colonos, ejerciendo de diferentes maneras

¹⁰⁴ Núñez, Oscar. Innovaciones democráticas culturales..., p. 97.

una presión sobre los poderes públicos, para obtener de ellos decisiones conforme a sus intereses.

F) Ubicación y jerarquización de los enemigos urbanos.¹⁰⁵

Una vez llegada la fase de una definición de lucha política urbana se hace necesario que el movimiento tenga una dirección política entendida como la capacidad de interpretar y representar los intereses de los aliados y afines políticamente y dotar de una hegemonía política, es decir, la capacidad de crear en torno a sí una unidad o convergencia ideológica, cultural, generadora de legitimidad y consenso.¹⁰⁶

Los efectos de esta dirección y hegemonía política se van a plasmar en el M.U.P. en el desarrollo logrado de los siguientes aspectos:

- A) Unidad de acción (la no existencia de fuerzas dispersas).
- B) Identidad (autonomía).
- C) Objetivos (bién definidos dentro de una posibilidad existente).
- D) Demandas (claras y concisas).
- E) Conciencia (con causa de conocimiento de la problemática).
- F) Capacidad de negociación.
- G) Influencia en el sistema político y social.
- H) Organización y acción de lucha.

¹⁰⁵ Ibid, p. 102-103.

¹⁰⁶ Ibid, p. 108.

El peso creciente del M.U.P. ha creado en México una posibilidad de lucha capaz de oponerse a medidas gubernamentales nutrida principalmente por grupos de colonos depauperados de grandes urbes, ya que éste es un fenómeno urbano integrado por este sector de habitantes de las grandes ciudades pertenecientes a las clases dominadas remitidas a un ámbito geográfico y socioeconómico; lo que le da un carácter netamente local.

La vía de lucha del M.U.P. es muy variada, va desde la presión y lucha, pero van ambas para lograr la negociación. En la mayoría de los casos se da una combinación. Sin embargo, podemos considerar a la negociación como un elemento central del M.U.P. ‘pues a partir de la lucha reivindicativa se generan procesos de organización y movilización popular, se plantean opciones de control desde una perspectiva colectiva’.¹⁰⁷

La consolidación del M.U.P. da origen a la creación de la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP) en 1981, la cual se definió en agosto de 1983 de la siguiente manera: ‘la CONAMUP es la coordinadora amplia, democrática y unitaria de organizaciones urbano-populares en la lucha dirigida de la acción, es independiente de la burguesía, del estado, sus aparatos de control; es autónoma en relación a las organizaciones políticas y democráticas del sector en la perspectiva de la transformación de la sociedad actual y la construcción de una nueva gobernada por los trabajadores de la ciudad y del campo, que represente sus intereses y aspiraciones, y donde no haya miseria, explotación e injusticia’.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Rodríguez Velazquez, Daniel. ‘La negociación como elementos de la lucha del M.U.P. 1977-1980’ en Estudios Políticos, vol. 4-5, No. 4-1, octubre 1985-marzo 1986, p. 44.

¹⁰⁸ Moctezuma, Pedro. ‘La CONAMUP’, Estudios Políticos, vol. 4-5, No. 4-1, oct. 1985-mar. 1986

La CONAMUP ha buscado establecer relaciones estrechas con otros movimientos dentro y fuera del país, destacando su vinculación con movimientos obreros, campesinos, magisteriales, universitarios, profesionistas y técnicos; lo cual significa un avance histórico importante en la centralización de las reivindicaciones urbanas autónomas, introduce a su vez un cambio cualitativo en la dinámica de estas luchas, al ofrecerles una alternativa de organización.

Es fácilmente explicable como el M.U.P. ha sido un mecanismo de presión para las políticas gubernamentales; lo que provoca que el gobierno mexicano busque la manera de controlarlos y se les trate de acorralar, restándoles espacio de acción y capacidad de gestión de sus demandas. Por lo que ha implementado varias medidas para lograrlo, entre las que se pueden identificar:

- A) 'El sistema de planificación urbana, el cual es conjunto de medidas institucionales y prácticas a través del cual el aparato de estado pretende resolver los cuellos de botella (sic), superar las contradicciones y apasiguar los conflictos, en nombre de una racionalidad técnica a través de la cual podrían conciliarse intereses sociales divergentes'.¹⁰⁹
- B) Cooptación de líderes o inclusive de movimientos enteros.
- C) Represión de los mismos mediante las "fuerzas públicas".
- D) Restarle mérito a los movimientos mediante críticas que se hacen extensivas a la opinión pública.

¹⁰⁹ Castells, Manuel. Movimientos sociales urbanos..., p. 8.

E) Actualmente se encuentra en estudio la reglamentación de marchas, el cual es un elementos de hacer acto de presencia precisamente de estos movimientos urbanos.

El M.U.P. podría recibir innumerables críticas pero cierto es que a producido un cambio en el sistema político y social de México, ya que estos nuevos movimientos según Berking¹¹⁰ han logrado un notable avance en tres puntos:

- A) Existe la desposesión de lo político y hay una generalización de la cultura.
- B) En la politización de lo privado y el de la cientifización de los debates políticos, los nuevos movimientos sociales desempeñan un papel reelevante, ellos son quienes se encargan de plantear nuevos temas a la opinión pública y se preocupan de que continúen estando en la actualidad y de que sean debatidos en forma seria.
- C) Los nuevos movimientos sociales han conseguido contribuir a quebrar el monopolio científico y normativo de la cultura tecnocrática de los expertos y, ante todo, han contribuido a que la lucha por el progreso y civilización por los proyectos vitales personales y por las estrategias de supervivencia vuelven a convertirse en tema de los debates públicos.

Estos elementos obligan a que el Estado como la Sociedad Civil deben acoplarse a las nuevas transformaciones de las cuales representan causa y secuencia “ya que -es el Estado- debe controlar el conflicto que lo atraviesa y que respecta a la producción y distribución de los

¹¹⁰ Tesis más desarrolladas en Berking Helmunth. ‘Los nuevos movimientos de protesta ¿instancia civilizatoria en el proceso de modernización?’ en Debats, No. 35-36, marzo-junio 1991, Valencia, España.

conflictos sociales. Los movimientos son así efectos del cambio, en el sentido que los ajustes del sistema crean desequilibrios y contradicciones que se encuentran en el origen de las conductas

colectivas de transformación. En fin, estas conductas provocan cambios posteriores .¹¹¹ Lo cual va a repercutir en nuevos modos de creación colectiva de la vida cotidiana.

¹¹¹ Melucci, Alberto. "La teoría de los movimientos sociales" en Estudios Políticos, vol. 4-5, No. 4-1, oct. 1985-marzo 1986, p. 101.

EL M.U.P.: LA SOCIEDAD CIVIL SE ORGANIZA

Ante la problemática, la sociedad civil se organiza para poder acceder a la vivienda. Estos grupos van a demandar cumplimiento a la ley, con lo cual ‘levantan como su demanda fundamental y la primera el derecho a un lugar para vivir, de lo que resulta que buena parte de su historia está marcada por la defensa acérrima de la posesión de la tenencia de la tierra. Así, de acuerdo a las diferentes circunstancias, se da la lucha por la posesión tanto por medios legales, como por la fuerza’.¹¹² Todo esto es consecuencia ‘de que la mayoría de la población sobre todo si es propietaria de una vivienda, estima que la propiedad ofrece varias ventajas en relación con el arrendamiento. Representa la posibilidad de vivir en paz, tranquilamente, y con la seguridad de tener un lugar en donde habitar. En México aparece frecuentemente una percepción de la propiedad de la vivienda como un elemento de seguridad económica, un ‘patrimonio’’.¹¹³ A consecuencia de lo anteriormente expuesto tenemos que la vivienda es la principal demanda estratégica del M.U.P.; el cual asu vez, en esta lucha cotidiana, demuestra la incapacidad estructural del sistema para resolver el problema de la vivienda y el avance organizativo de estos grupos de la Sociedad Civil.

¹¹² Gutiérrez, Fernando. ‘El derecho urbano como medio del control del M.U.P.’ en Estudios Políticos, vol. 4-5, No. 4-1, oct. 1985-mar. 1986, p. 87.

¹¹³ Coulomb, René. ‘Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento’ en Schteingart, Martha, Espacio y vivienda en la Ciudad de México, COLMEX, 1991, p. 258.

La organización de grupos en el interior que destacan en cuanto a su actividad con demandas bien plantadas y que sobresalen en su actividad de presión^o son la asamblea de barrios (la cual tiene un vínculo muy fuerte con el P.R.D.), La unión de colonias populares, La coordinadora de cuartos de azotea de Tlatelolco, Frente de Solicitante de Vivienda (FESEVI), campamentos unidos y vivienda, Unión popular revolucionaria Emiliano zapata (UPREZ), Unión de vecinos de la colonia Guerrero (UVCG), Coalición internacional para el habitat, La unión popular Nueva Tenochtitlan, el Partido del Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional (PFCRN) y la nueva unión de inquilinos de la colonia Pensil (NUICP).

Estas organizaciones se hacen presentes con sus diversas tácticas de presionar al gobierno, las cuales son fundamentalmente marchas, mitines, invasión de casas ó predios (en este caso tenemos que las realizan principalmente en las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Alvaro Obregón y Cuajimalpa,¹¹⁴ y planes de autoconstrucción y vivienda progresiva.

Estos frentes han logrado organizarse plenamente, tanto en su actividad de presión como en su nivel de producción de vivienda independiente de cualquier participación gubernamental, por ejemplo tenemos a la Unión Popular Nueva Tenochtitlan la cual construyó 560 viviendas,¹¹⁵ como producto de la integración de los miembros de ésta y sobre todo su nivel de conciencia y participación.

^o En cuanto a la defensa de sus derechos como inquilinos y su posibilidad de acceder a una vivienda.

¹¹⁴ "Indispensable reformar leyes para regular el crecimiento urbano", el Día, 8/6/93, p. 4.

¹¹⁵ La Jornada, 18/6/93, Responsable de la publicación Leslie Nora Serna, p. 22.

Como hemos visto con Castells y Touraine la principal demanda del M.U.P. es el cumplimiento a ley y en este caso no es la excepción. Esas agrupaciones han basado su origen y desarrollo en el Art. 4o. de la Constitución Política Mexicana, la cual establece entre otros preceptos “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios al fin de alcanzar tal objetivo”.¹¹⁶

La base de la fundación de esas organizaciones tuvo repercusiones fuera de México, también fué punto de partida “para que la coalición internacional para el hábitat (HIC) haya colaborado con la subcomisión de prevención de discriminaciones y protección a las minorías para que a su vez, la Comisión de Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (O.N.U.) para la resolución en agosto de 1991 que condena los desalojos forzosos como una grave violación a la ley internacional y en particular al derecho internacional reconocido a una vivienda digna (SIC)”.¹¹⁷

Por todos los elementos anteriormente expuestos tenemos que el M.U.P. en cuanto a los problemas de vivienda se refiere, se ha constituido en una fuerza social que se ha convertido con sus medidas de presión en un adversario de las políticas gubernamentales autoritarias y sin conciencia social, además que ponen en entredicho la “sapiencia” de la clase tecnocrática que actualmente se encuentra en el poder en México.

En plan de conclusión tenemos que un déficit de 1’000,000 de viviendas en la Ciudad de México, fallidas políticas públicas para solucionar el problema, la crisis económica y el

¹¹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edición a cargo del I.F.E., Cap. 1, Art. 4o., p. 11., México 1990.

¹¹⁷ “Los desalojos y sus condiciones”, El Día, 10/7/93, p. 10.

fortalecimiento del M.P.U son elementos que se encuentran presentes y dignos de tomarse en cuenta para cualquier acción posterior del gobierno en torno a ello.

Los elementos estan dados y cualquier decisión podía hacerlos conjugar, o bien para provocar disenso o consenso, pero una cosa es cierta no tardaba una modificación en lo que a políticas de vivienda se refiere. No se hizo esperar ésta y se anuncia una reforma a la ley de arrendamiento.

LA GRAN REFORMA: LAS MODIFICACIONES A LA LEY INQUILINARIA*

Cada vez se hacía más presente en México la necesidad de un ajuste en la estructuras rectoras para satisfacer las necesidades de todos los grupos de la sociedad. A su vez, establecer las reglas básicas mediante las cuales se formulen los planes de acción y las estrategias para llevarlo a cabo. Puesto que existía un déficit habitacional de arrendamiento bastante considerable (aproximadamente un millón de viviendas tan sólo para la zona metropolitana), por tal motivo una reforma resultaba ser necesaria para incentivar el mercado habitacional.

Estas leyes tenían que tomar en cuenta una lógica ostensible: nadie, ni arrendador ni arrendatario, va a invertir en una casa habitación mientras no haya seguridad y, sobre todo, certidumbre. Sin ellas no hay vivienda en cantidad y calidad, y cuando esto sucede el principal perjudicado es el inquilino. A su vez, la reforma tenía que ser debidamente estudiada y meditada que prescindiera de un claro sesgo de segregación de los más humildes.

La reforma venía cuando México se encontraba en un franco proceso de cambios macroeconómicos. Estos estaban destinados a orientar a la economía mexicana a las reglas de libre mercado, ya algunas de ellas se habían implementado (el Art. 27 constitucional, adelgazamiento del Estado, liberalización de la canasta básica, etc.

* El término ley inquilinaria no está bien empleado en este rubro del tema que hoy nos ocupa, ya que en realidad es un conjunto de disposiciones que se encuentran contemplados en diversos códigos; que se reúnen para formar un ordenamiento jurídico en materia de política inquilinaria.

La reforma no se hizo esperar y se envió en plan de propuesta por el ejecutivo (Carlos Salinas de Gortari) a la Cámara de Diputados el 7 de julio de 1993,¹¹⁸ conteniendo como principales modificaciones, según Francisco Saucedo:¹¹⁹

EN EL CODIGO CIVIL:

- A) La renta se podrá fijar en moneda extranjera.
- B) Dejan de ser irrenunciables varios derechos de los inquilinos de casa habitación.
- C) Se suprime el término mínimo de un año en la firma y el derecho de prórroga de contrato.
- D) Se cancela el tope al incremento de la renta.
- E) Desaparece el derecho de preferencia en caso de venta del inmueble.
- F) Incremento al plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas a comercios y usos no habitacionales a veinte años.

CODIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F.:

Se suprimió:

- A) La prueba de inspección en autos de casas de litispendencia, conexidad y cosa juzgada.
- B) La obligación de notificar personalmente el auto que ordena la ejecución de lanzamiento.

¹¹⁸ Ver anexo 1 donde viene la iniciativa del decreto, así como los artículos a reformar del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, así como un cuadro comparativo entre las disposiciones vigentes y las que se pretendían modificar.

¹¹⁹ “La nueva ley inquilinaria prescindió de las propuestas habitacionales de Camacho”, Raúl Monge, PROCESO, 19/7/93, p. 24.

- C) El recurso de revocación en juicio de arrendamiento.
- D) Se redujeron los plazos en los juicios de arrendamiento.
- E) Imprudencia de la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento.

EN LA LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR:

- A) Se eliminó la competencia de la PROFECO (Procuraduría Federal del Consumidor) en materia de arrendamiento.

Estas reformas respondían a cinco consideraciones básicas, todas relacionadas a la política neoliberal que en México se estaba implementando:

- A) Adecuar el marco legal de la promoción inmobiliaria a las exigencias de la última etapa de negociación del T.L.C.
- B) Ampliar la incidencia del sector financiero en el mercado inmobiliario urbano.
- C) Convertir a los propietarios de inmuebles de renta en una amplia base de apoyo territorial diseminada en el espacio urbano.
- D) Derrocar políticamente a amplios sectores sociales incorporables a la lucha democrática y popular, que en las urnas demostraron su rechazo político durante las elecciones en 1988.

E) La expulsión de arrendatarios del Centro de la Ciudad de México para hacer más atractivo a la inversión el proyecto del Plan Alameda.¹²⁰

Al manifestar esta reforma un claro sesgo en contra de los inquilinos, era evidente que se iba a dar un conflicto y éste se dió desde el inicio, ya que el mismo día de la aprobación en la Cámara de Diputados el 12 de julio de 1993 se manifestaron integrantes del M.U.P. y la oposición de Partidos Políticos (los cuales actuaron desde que se conoció la propuesta de reforma enviada por el ejecutivo).

Patricia Ruíz Anchondo a nombre del PRD presentó una moción suspensiva para regresar a comisiones el dictamen, argumentando entre otras cosas -por los que estaba en contra- que “el jueves 8 a la una de la tarde se conoció la iniciativa, a las tres, la conoció la comisión de vivienda, y el viernes 9, a las seis de la tarde ya la estábamos dictaminando”,¹²¹ a la cual se sumó el PPS, y en nombre de su diputado Juan Jacinto Cárdenas García manifestaba “no se cumplieron las formalidades para discusión y para elaborar una opinión colectiva de la comisión del D.F.”.¹²²

Los principales postulados del PRD para manifestarse en contra de la reforma eran:

¹²⁰ El Plan Alameda consiste en crear una zona de casinos de juegos en el Centro de la Ciudad de México, donde precisamente se cuenta con un alto porcentaje de vivienda en arrendamiento; ya que de un total de 591,516 viviendas, 426,945 no eran propias; es decir, el 72%. Dato tomado de Coulomb, René. “Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento” en Schteingart, Martha, (Coord), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, ColMex (Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano), México 1991, p. 254.

¹²¹ “Aprueban diputados la reforma inquilinaria”, Oscar Camacho, La Jornada, 13/7/93, p. 52.

¹²² Diario de debates de la Cámara de Diputados en torno a la reforma inquilinaria, 12/7/93, año 2, No. 34, p. 3078.

- A) ‘Las implicaciones económicas y sociales que tendría la iniciativa, ya que afectaría a casi el 40% de la población y por las implicaciones que ello atraería (Ruíz Anchondo)’
- B) ‘Las reformas tienen un fuerte sesgo en donde no hay un precepto que favorezca a las familias inquilinarias del D.F. (Saucedo)’.
- C) ‘Se trata de una política excluyente que trata de provocar aún más la especulación del suelo urbano (Saucedo)’.¹²³

Mientras que la bancada del PAN también manifestaba su rechazo a las reformas, ya que según este partido:

- A) ‘Se trataba de igualar a desiguales, ya que el arrendador y el arrendatario no están en igualdad de condiciones y capacidades, lo cual va a provocar grandes problemas (Hamdam)’.
- B) ‘El Estado no debe intervenir en la libre contratación; el dejar hacer y dejar pasar; el liberalismo económico en materia de arrendamiento, al dejarlo como la época más terrible del liberalismo, que el pez grande se coma al chico; el dejar que la capacidad económica domine y predomine sobre la incapacidad económica (Castro)’.¹²⁴

El PFCRN ofrecía como principales elementos para estar en contra de las reformas:

¹²³ Ibid, p. 3072, 3073 y 3075.

¹²⁴ Ibid, p. 3105 y 3113.

- A) “Que aún cuando en lo fundamental la presente iniciativa propone medidas para agilizar los procedimientos litigiosos en materia de arrendamiento, ésta agilización definitivamente atenta contra los derechos de los inquilinos y los coloca en estado de indefinición jurídica en beneficio del arrendador (Torres)”.
- B) “Se preveen modificaciones que sin duda, dan pauta a que se realicen mayor número de lanzamientos, lo que agudizará el problema, mientras observamos que no se plantea actualmente una solución al problema de la vivienda (Torres)”.¹²⁵

Por otro lado, estaban los fundamentos a favor. Los priístas defendían sus reformas y en voz del diputado Manuel Díaz Infante manifestaba que “en primer lugar los diputados de la Nación estamos enterados del problema de la vivienda y en segundo lugar, se han realizado diversos foros sobre la materia”.¹²⁶

Los priístas la justificaban diciendo que la reforma tenía como fin el estimular tanto a propietarios como a inquilinos, dando certidumbre a la inversión de los primeros en casas habitación para renta como a los inquilinos a la contraprestación en beneficio de sus intereses de calidad de vida y se propone devolver a la inversión de bienes raíces para vivienda en renta la característica de económicamente viables para el ahorro y la inversión, así como a la solución ágil y expedita de las controversias que resulten del contrato con un juicio y procedimientos muy claros y breves.

¹²⁵ Ibid, p. 3102 y 3103.

¹²⁶ “Aprueban diputados la reforma inquilinaria”, Oscar Camacho y Ricardo Olayo. *La Jornada*, 13/7/93, p. 52.

Otras ventajas que los priistas aseguraban tenía su reforma era la seguridad de un contrato de arrendamiento por escrito; recibir el inmueble arrendado en condiciones de higiene, preferencia al arrendatario en caso de enajenación del inmueble, libertad para contratar por periodos menores de un año, extender el contrato por tiempo indefinido en los mismos términos salvo que el arrendador solicite uno nuevo y la rescisión del contrato si el arrendador no cree tener condiciones de seguridad, higiene, habitabilidad o vicios ocultos. Logrando de esta manera estimular la construcción de vivienda en alquiler.

Esta reforma era interpretada como necesaria, ya que según “de no legislar a tiempo y no adecuar la normatividad vigente al respecto, tanto en su carácter sustantivo como adjetivo, propiciaría consecuencias negativas en materia de vivienda en arrendamiento, limitaría las oportunidades para la creciente demanda; inhibiría las inversiones para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientará hacia la construcción de sustitutos como condominios, la conversión de las viviendas al régimen condominial y ciertamente ocasionaría incrementos en las rentas”.¹²⁷ Pero a su vez no faltarían legisladores que la calificaron a los todavía vigentes reglamentos inquilinarios (de 1985) de “antigua y obsoleta en términos de desarrollo urbano”.¹²⁸ Ya que en realidad, (según la bancada priista en voz de Lerdo de Tejada) la reforma de 1985, tenía como propósito defender y proteger al inquilino, pero que en realidad, desafortunadamente no tuvo ese efecto.¹²⁹ Ya que esta provocó:

¹²⁷ Diario de debates, Ibid, p. 3091.

¹²⁸ Ibid, p. 3110.

¹²⁹ Ibid, p. 3117.

A) Insuficiencia en la escases de vivienda en arrendamiento.

B) Alza en los precios de alquiler.

C) Incertidumbre jurídica.¹³⁰

En contraparte, con la nueva reforma se ‘posibilita la apertura para el acceso de la vivienda digna, la industria de la construcción encontrará opciones sólidas para orientar sus actividades a la solución de un problema nacional que tiene una tendencia de crecimiento alarmante.’¹³¹

En medio de todas estas justificaciones aparecía una como presagio de lo que iba a acontecer, expuesta ésta por Marcelo Ebrard, aceptando él que ‘la iniciativa puede ser impopular o costosa, pero hay decisiones que se deben de tomar’.¹³²

La polémica que despertó la premura de iniciativa de ley y su llegada a la Cámara para su aprobación prosiguió por espacio de una hora, mientras afuera del Palacio Legislativo más de 500 integrantes de la Asamblea de Barrios, que venían encabezados por el asambleísta Javier Hidalgo y la figura representativa de éstos, el personaje llamado Superbarrio demandaban ingresar a las galerías para presenciar el debate. Una comisión logró pasar al recinto luego de suscitarse enfrentamientos verbales con el oficial mayor de la Cámara, Joaquín Contreras.

¹³⁰ Ibid, p. 3094.

¹³¹ Ibid, p. 3111.

¹³² Secretario de Gobierno del DDF, en ‘impopular o costosa pero la aprobaron’, Edmundo Jardón, El Día, 17/7/93, p. 4.

Los integrantes de la Asamblea de Barrios sin embargo, llegaron hasta las propias puertas de cristal del recinto y para ello vencieron las cerraduras de los enrejados que bloqueaban el acceso a la Cámara.

Ante esta situación, la discusión en torno a la moción suspensiva del dictamen sobre la vivienda se vió interrumpida cuando los legisladores del PRD Patricia Ruíz Anchondo, Jesús Martín del Campo y Francisco Saucedo exigieron que el presidente de la mesa directiva ordenara con base en el artículo 28 del reglamento para el gobierno del interior en el Congreso General, en el cual se establece que ‘las sesiones de la Cámara serán públicas’, y por ello reclamaban que se abrieran las galerías a las personas que se encontraban en el interior del recinto’.¹³³

Ante la negativa priísta para cumplir el artículo mencionado, los diputados del PRD tomaron la tribuna. En resumen, se ordenó un receso para trasladar la sesión al Salón Verde, ubicado en el segundo piso de la Cámara.

En síntesis, 5 días fueron suficientes para darle entrada a la iniciativa, para turnarla para comisiones para que los miembros de éstas se reunieran, estudiaran los textos, escucharan o presentaran proposiciones, elaboraron un dictamen, lo turnaron a primera lectura, después a segunda y a discusión en general y en los particular y aprobar sin ninguna consideración. Lo cual despertó el malestar social ya latente.

Todas estas situaciones resultantes de legislar “al vapor”, la desvinculación entre la sociedad civil y la supuesta representación de ésta en las respectivas Cámaras, efectos del

¹³³ Diario de debates, Ibid, p. 3076 y 3081.

presidencialismo, el autoritarismo y la simple “gran mayoría” priísta fueron a su vez necesarias para aprobar una reforma que era totalmente impopular con una votación total de 293 diputados a favor (toda la bancada del PRI y PARM), 80 en contra del PFCRN y 44 abstenciones del PAN y plena oposición del PRD y PPS.¹³⁴

La misma situación se vió reflejada en la Cámara de Senadores en donde en 30 minutos y sin necesidad de defender el dictamen, ya que la oposición estuvo ausente, 49 senadores del PRI aprobaron las modificaciones a la ley inquilinaria (14/7/93). Todo ello realizado en la sesión de clausura del periodo ordinario del Senado; los legisladores se dieron por enterados del dictamen en primera lectura por la mañana y la “discutieron” por la tarde e iba a aparecer la modificación en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.¹³⁵

La presión ahora se ejercería en una segunda arena de conflicto; la primera la ganó el PRI en la Cámara de Diputados y Senadores con su aprobación. Sin embargo, ahora el problema se trasladaba a un segundo terreno, el de la opinión pública y la acción del M.U.P.; los cuales se manifestaron a través de figuras representativas de cada una de ellas, pero lejos de representar declaraciones voluntaristas reflejaban el sentir general de sus organizaciones.

A) La Cámara Nacional de Propietarios de Inmuebles (CNPI) que presidía Alberto Regalado y con base en sus estudios declaraba que la demanda de departamentos y casas de renta en el D.F. había disminuído en 25% en los últimos dos años, sobre todo en la zona centro de la

¹³⁴ Ibid.

¹³⁵ “Visto bueno de Senadores a los cambios en la ley inquilinaria”, Salvador Guerrero Chiprés, La Jornada, 15/7/93, p. 37.

Ciudad de México y de acuerdo con sus previsiones las reformas no garantizarían la inversión en vivienda de alquiler.

Difícilmente la llamada ley inquilinaria representará el “boom” de la inversión inmobiliaria para casas o departamentos en renta popular, pues sería una inversión de gran costo y recuperable a largo plazo; por otra parte, la realidad es que la mayoría de la población, en su gran mayoría, no está en posibilidades de pagar rentas superiores a los N\$1,500.00, advirtió el organismo.¹³⁶

En contraparte, la opinión de José Ramón de Velazco, presidente de la Cámara Nacional de Inmuebles del D.F. decía que las reformas a la ley inquilinaria volverían seguras y atractivas la inversión de inmuebles para renta en habitación; ahora la liberación de las rentas, la reducción en los tiempos de juicios y la exigencia por parte de la ley para que el inquilino cumpla con el pago del alquiler le daran más confianza al propietario; lo cual no quiere decir que la balanza se incline a su favor.¹³⁷

Es decir en esta Cámara existía un gran escepticismo que se manifestaba en las opiniones encontradas.

B) El Partido Acción Nacional en voz de Luis Calderón integrante de la comisión de vivienda, consideró estas modificaciones como un cambio muy radical en la política proteccionista del gobierno hacia los inquilinos que tendrá un costo social a lo largo, mediano o corto plazo.¹³⁸

¹³⁶ “La demanda de departamentos y casas en renta ha disminuído 25%”, Juan Manuel Venegas, 18/7/93, p. 29.

¹³⁷ “Dejará el Estado su papel tutelar con los inquilinos” Silvia Sod, El Universal, 2/8/93, p. 6.

¹³⁸ “Sodi: poco tacto de diputados del P.R.I. al reformar la ley inquilinaria” Juan Manuel Venegas, La Jornada, 13/7/93, p. 20.

- C) El Partido de la Revolución Democrática con Gilberto Rincón Gallardo se refirió a ella como que su aprobación es el mejor esquema neoliberal del ejecutivo “significa una forma de congraciarse con los casatenientes para apuntalar el ingreso de la sociedad mexicana al mundo del capital”.¹³⁹
- D) El dirigente del P.P.S. en el D.F., Alfredo Reyes Contreras, indicó que ante los acontecimientos “La única salida es que se deroguen las reformas al código”.¹⁴⁰
- E) En el mismo interior del P.R.I., Demetrio Sodi de la Tijera asambleísta que se había caracterizado como fuerte crítico de su partido, manifestaba que la reforma es el resultado del poco tacto de los diputados del P.R.I., que las aprobaron “al vapor” y sin medir las consecuencias sociales y políticas, todavía se rigen por las prácticas presidencialistas.¹⁴¹
- F) El PDM consideraba lesivas las reformas y que dicho ordenamiento constituye una agresión directa a la economía familiar.¹⁴²
- G) La asociación Mexicana de Estudios para la Defensa del Consumidor (AMEDEC) en voz de su presidente el Dr. Arturo Lomelí Escalante señaló que “Las autoridades deben devolver la iniciativa de ley inquilinaria al Congreso de la Unión, para que se vuelva a dicha situación, pues no es posible que ahora a finales del siglo XX se están adoptando disposiciones que datan de la época de la economía liberal burguesa, en la que la ley concedía los mismos

¹³⁹ “En tres meses con 30 leyes, apúntalo el gobierno su esquema de liberalismo clásico”, Proceso, No. 872, 19/7/93, p. 25.

¹⁴⁰ “La reforma inquilinaria propiciará los desalojos”, Silvia Sod. El Universal, 19/7/93, p. 9.

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² “Lesiva la nueva ley inquilinaria, manifiesta el PDM”, Isabel Llinas Zarate, El Universal, 22/7/93, p. 4.

derechos a los fuertes que a los débiles, a quienes tenían y no, con lo que se fabricó la injusticia que fue corregida con los postulados sociales de la Revolución Mexicana; ya que la liberalización de las rentas pone en desventaja al inquilino, por que es mayor la demanda de vivienda que la oferta.¹⁴³

H) Los estudiosos del tema también se manifestaron, por ejemplo Emilio Duhau investigador reconocido en esta problemática, mencionaba que esta reforma inquilinaria de ninguna manera incentivaría la construcción de vivienda para alquiler, por que actualmente no es atractivo invertir a largo plazo, aunado a la poca solvencia económica de los sectores populares, y para los empresarios es poco rentable como negocio.¹⁴⁴

En contraparte Luis Pazos con sus análisis liberales daba la razón a las reformas, ya que consideraba que las legislaciones sobre control de rentas y privilegios a los inquilinos sólo generaron:

- 1) Disminución de las ofertas de vivienda.
- 2) Destrucción paulatina de las existentes.
- 3) Aumentos de los precios de las rentas.

Consideraba que la legislación inquilinaria se había politizado. Engendró mafias de abogadillos y liderzuelos que vivían de chantajear a los propietarios y a los mismos inquilinos con base en la demagógica legislación que hasta hace poco nos regia, las cuales eran consideradas por él antisociales y populistas.¹⁴⁵

¹⁴³ “El alquiler de la vivienda debe incorporarse al PECE: AMEDEC”, Manuel Magaña Contreras, Excelsior, 1/8/93, p. 6.

¹⁴⁴ “Dejará el Estado su papel tutelar con los inquilinos”, Silvia Sod, El Universal, 2/8/93, p. 6.

¹⁴⁵ “Demagogia inquilinaria”, Luis Pazos, El Financiero, 12/8/93, p. 39.

I) El M.U.P. manifestaba su total desacuerdo a la reforma en cuanto a que cuando se dispuso que entrara en vigor el 21 de octubre, ya que se había provocado una reacción política muy intensa en cuanto a que tomaron la Cámara de Diputados (Primera vez que se hace ésto, en cuanto a los movimientos sociales ocurridos en México), el 12 de julio, día de su desatinada aprobación.

Todas estas opiniones resultaban ser producto de la clara desventaja que ahora presentarían los inquilinos ante tal elemento de consumo popular. Pero la problemática no sólo se daba a nivel de opinión pública, los grandes grupos de inconformes se organizaban o los ya organizados llamaban a su activación; es decir, se gestaba una fuerza inconforme (M.U.P.).

Estos elementos llevaron a que altas figuras representativas del priísmo adoptaran posiciones de intolerancia en cuanto a que éstas no serían derogadas (principal demanda del M.U.P.), Miguel Alemán Velasco, senador por el Estado de Veracruz, y de Manuel Aguilera Gómez, Senador por el D.F, en cuanto a que entrarían en vigor pese a las manifestaciones de mal informados.

Sin embargo la situación no podía ser más sostenible, las críticas a las reformas eran bien planteadas, el M.U.P. se organizaba, cobraba fuerza y se tornaba cada vez más difícil de controlar y los argumentos priístas se desvanecían ante la realidad de la problemática de la vivienda en la Ciudad de México. La reacción del P.R.I. no se hizo esperar y el 2 de agosto el senador Manuel Aguilera anunció de que en el próximo periodo extraordinario de sesiones de la

Cámara; el PRI presentaría una serie de cambios y adiciones a los artículos transitorios del código civil para el D.F., así como de la ley federal del consumidor, siendo éstos:

A) Para el próximo periodo extraordinario de sesiones del Congreso de la Unión, los legisladores priístas presentarían la iniciativa de reformas y adiciones a los artículos transitorios, para que dejen claro, categóricamente establecido, que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, así como las controversias que se susciten en relación con los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 31 de octubre próximo se seguirán rigiendo por las disposiciones procesales en vigor, y sólo las controversias que se susciten a partir de los contratos celebrados desde el 21 de octubre en adelante se regiran por las nuevas disposiciones procesales.

B) Para evitar abusos por parte de los arrendatarios, esa semana empezaría a funcionar los bufetes de defensa inquilinaria encargados de asesorar y defender a los inquilinos que así lo soliciten. Sería una defensa profesional altamente calificada y gratuita.

C) La aplicación del Art. 2o. transitorio del decreto, que decía: las disposiciones contenidas en este presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada de vigor del mismo, establece que “no se aplicaran nuevas normas legales a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 21 de octubre de este año, fecha en que se cumplen tres meses después de su promulgación consignados en el citado decreto para entrar en vigor. Así entendido, dijo Aguilera Gómez, todos los inquilinos que han celebrado contratos de arrendamientos en vigor tendrán en lo conducente derecho a: la prórroga de dos años a voluntad del inquilino, pagar un aumento de renta de sólo el 85% del

incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el D.F. en el año en que el contrato se prórroge; recibir un aviso del propietario con dos meses de anticipación, relativo a la conclusión del contrato cuando éste tuviese un plazo indeterminado y a gozar del derecho del tanto en caso de enajenación del inmueble que ocupen los inquilinos.

D) En relación con el Art. 3o. transitorio del decreto, que a la letra dice: ‘Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto’, Aguilera Gómez aclaró:

‘En nuestra opinión es claro que para los juicios instaurados en relación con los contratos celebrados hasta el 30 de octubre del año en curso se seguirán respetando los procedimientos vigentes en el código de procedimientos civiles, como son: El derecho de los inquilinos a interponer todas las excepciones y ofrecer las pruebas que acrediten éstas en las formas y términos previstos actualmente, el derecho a que la apelación ordinaria tenga un carácter suspensivo y no sólo devolutivo a efecto de que la falta de recursos para la fianza por parte del inquilino no ofrezca la posibilidad de la ejecución inmediata de la desocupación del inmueble, así como la admisión de la apelación extraordinaria para el inquilino no le dejen del juicio de garantías como la única opción de defensa.

A juicio del legislador priísta -Aguilera Gómez- ‘Todas estas puntualizaciones podrían ser catalogadas redundantes, a no ser por el hecho de que en algunos círculos conectados con

intereses inmobiliarios se les esta pretendiendo dar las disposiciones transitorias una interpreteción distinta, contraria a los derechos de los inquilinos”.¹⁴⁶

Estas modificaciones a la reforma fueron el resultado de una combinación entre las duras críticas de la opinión pública y la organización y via de lucha del M.U.P. para enfrentar los impopulres cambios. Pero ¿Cómo logró hacer éste para que el gobierno modificara artículos transitorios de la reforma citada? ¿Cuál fué su organización y vía de lucha? y ¿Cómo acumuló tanta fuerza?.

¹⁴⁶ ‘Más reformas y adiciones a la controvertida ley inquilinaria’, Victor Manuel Cázares, El Financiero, 2/8/93, p. 8.

ORGANIZACION Y VIA DE LUCHA DEL M.U.P.

Ante el conocimiento de la reforma inquilinaria, las organizaciones de inquilinos manifestaban su rechazo a las implicaciones que atraía consigo la iniciativa. Ante tales expectativas, el M.U.P. se movilizó, haciéndose presente en sus vías de lucha.

Las vías de lucha del M.U.P. provocaron que el 12 de julio se realizara un hecho insólito en los Movimientos Sociales Mexicanos; fue tomada la Cámara Nacional de Diputados el mismo día de la aprobación de la reforma, por aproximadamente 500 miembros de la Asamblea de Barrios encabezada por el asambleísta Javier Hidalgo. Paradójicamente, la situación fue provocada por las mismas autoridades del recinto, ya que al negárseles el acceso de éstos grupos para presenciar el debate parlamentario optaron por entrar violentamente, sin embargo, después se negoció el ingreso de una comitiva. Este hecho es importante, ya que es la primera vez que manifestantes ocupaban el recinto parlamentario, lo cual demostraba de lo que era capaz el M.U.P.

Posteriormente, el mismo día lograba ingresar a la Residencia Oficial de Los Pinos una comitiva, como resultado de que aproximadamente 1000 integrantes de la Asamblea de Barrios efectuaron una marcha de protesta, pero era detenida por ganaderos en donde se efectuó un mítin donde hubo forcejeos en busca de que los dejaran pasar, finalmente se permitió el paso de la comitiva, los cuales entregaron un documento de protesta y en donde se manifestaba su rechazo a la reforma inquilinaria por considerarla lesiva al interés público y a la vez beneficiosa

para sólo una minoría (arrendadores). A su vez, los dirigentes de las organizaciones inquilinarias,

hacían propicia la ocasión para demandar que se tomaran en cuenta sus argumentos en torno a la reforma inquilinaria; ya que “se realizó un foro nacional de vivienda en la Cámara de diputados que no recogen las propuestas del movimiento”.¹⁴⁷

Sin embargo, ante este escenario reforma se aprobó (12/7/93); iba aparecer su modificación en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio; es decir, antes de su aprobación ya existía un M.U.P. fuerte con alto grado de malestar y capacidad de movilización, la reacción no se hizo esperar. Ocho organizaciones, entre ellas, La Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), Unión Popular Nueva Tenochtitlan (UPNT), Asamblea de Barrios (AB), y la Asamblea Nacional del Movimiento Urbano Popular (ANAMUP) realizaban manifestaciones para hacer presentes sus demandas en La Comisión Nacional de los Derechos Humanos, Cámara de Diputados, Departamento del Distrito Federal y en la Residencia Oficial de Los Pinos.¹⁴⁸

Estos lugares a los que iban hacerse presentes resultaban ser estratégicos.¹⁴⁹ Así mismo, acordaban convocar otros grupos a realizar una amplia campaña de información y de denuncia sobre las recientes modificaciones de la reforma inquilinaria y ésta se centro

¹⁴⁷ Urrutia, Alonso. ‘Marcha de la Asamblea de Barrios contra la Reforma al Código Civil’, La Jornada, 13/7/93, p. 32.

¹⁴⁸ Monge Raúl. ‘La nueva ley inquilinaria prescindió de las propuestas habitacionales de Camacho’, Proceso, 19/7/93

¹⁴⁹ Las demandas fueron realizadas en los lugares más idóneos para ello, lo que no permitió el desgaste de la movilización.

principalmente en las zonas populares de las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtemoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, Guatavo Amadero y Azcapotzalco.

Sus demandas en este inicio no eran utópicas, ni exageraban en el objetivo; tan sólo querían detener la puesta en vigencia de la reforma aprobada por el congreso de la Unión y a su vez reconocían sus propios límites como el admitir que era muy difícil conseguir que el Presidente Carlos Salinas de Gortari se negara a firmar el decreto de la ley ya aprobada por el poder legislativo. Y para ello se planteaba la posibilidad de presentar una nueva iniciativa que funcione a manera de contrapuesta y en el cual recibirían a poyo jurídico y técnico de varias instituciones civiles.¹⁵⁰ Es decir, se estaba dando la unión entre el movimiento y las diferentes instancias de la sociedad civil.

El discurso también era fuerte, por ejemplo, Alejandro Varas, líder de la Unión de Vecinos y Damnificados (UVD) de la Colonia Roma, sostenía que si entraba en vigor la reforma, el movimiento urbano popular llamarían a la desobediencia a las disposiciones, resistencia a los desalojos, y a las sentencias que determinarían los tribunales en materia de arrendamiento, por ser medidas ilegítimas.¹⁵¹

El llamado a las movilizaciones no se hizo esperar y colonos de las delegaciones Iztapalapa, Cuauhtémoc, Tlalpan y Alvaro Obregón efectuaron dos marchas el 21 de julio en contra de la nueva ley inquilinaria.¹⁵²

¹⁵⁰ Gil Olmos, José. "Movilizaciones contra las reformas inquilinarias, harán organizaciones", La Jornada, 20/7/93, p. 20.

¹⁵¹ Urrutia, Alonso. "El decreto inquilinario pasó por alto recomendaciones de la O.N.U.", La Jornada, 21/7/93, p. 10.

¹⁵² Gil Olmos, José. "Protesta frente al Palacio Nacional y el DDF contra el decreto inquilinario", La Jornada, 23/7/93, p. 19.

Y como consecuencia de ello, el 22 de julio frente al Palacio Nacional y la sede del DDF cientos de inquilinos de la Ciudad de México y municipios conurbanos se manifestaban contra las nuevas disposiciones y entre las cuales las mujeres resultaban ser mayoría. A su vez, el movimiento seguía acrecentándose al grado que Gregorio Miranda, integrante de la ANAMUP anunciaba que en la próxima reunión nacional a celebrarse con 35 organizaciones de 17 estados del país, se discutirían los problemas que acarrearía la ley inquilinaria;¹⁵³ es decir, el problema ya empezaba a rebasar el ámbito local (D.F.) y ya era objeto de análisis a nivel nacional, lo cual implicaba que éste tenía un nuevo tinte que a nivel político podía ser crucial.

Las presiones no sólo se ejercieron en el ámbito de los mítines, marchas, manifestaciones, etc., también se dieron en el marco legal, por ejemplo, se pedía la intervención de la CNDH porque el Departamento del Distrito Federal ha incurrido en faltas administrativas al no informar durante dos trimestres sobre la ejecución y los avances del programa alternativo de apoyo a los inquilinos de vivienda con renta congelada, previsto para el 30 de diciembre de 1992 y a su vez anunciaban que si no se lograba esta suspensión, entonces las marchas de protesta aumentarían y que si entraba en funcionamiento a mediados de octubre habría una movilización multitudinaria de colonos el día del quinto informe de gobierno del Presidente Carlos Salinas de Gortari el 1o. de noviembre.¹⁵⁴

Esta serie de movilizaciones tenían como objetivos fundamentales:

¹⁵³ Gil Olmos, José. "Protesta frente al Palacio Nacional y el DDF contra el decreto inquilinario", La Jornada, 23/7/93, p. 19.

¹⁵⁴ Gil Olmos, José. "Pedirá el perredismo anular el decreto inquilinario", La Jornada, 24/7/93, p. 3.

- A) La derogación de la mencionada ley.*
- B) Generar la más amplia organización inquilinaria en la ciudad en contra de los abusos y llamando a una resistencia cívica en contra de la ley.
- C) Convocar de manera amplia a los factores que intervenían en el mercado de la vivienda en renta.
- D) Proteger los derechos de los inquilinos actuales y los propietarios, con base a un programa de fomento de la vivienda en renta, mediante la inversión del Estado y la banca.
- E) Legislar en forma equitativa en materia inquilinaria.
- F) Defender la vivienda en renta y detener el deterioro, mediante el apoyo a inquilinos y propietarios que establezcan programas de mejoramiento común.

Cada día la presión del movimiento era mayor y el día crítico fué el 28 de julio en donde la capacidad de movilización se demostró mediante cuatro marchas que mostraron la unidad de acción, que partieron desde diferentes puntos de la ciudad hacia Los Pinos; calculando la Secretaria General de Protección y Vialidad seis mil gentes, pero los organizadores de ellas hablaron de quince mil, lo que se catalogó como la movilización más numerosa que haya realizado el M.U.P.

Estas manifestaciones tenían un rasgo muy distintivo, eran de ciudadanos con familias y responsabilidades, donde predominaban las mujeres, dispuestos en un momento dado a enfrentarse a policías y granaderos, lo cual indicaba lo bastante delicado de la situación.

* Por derogación vamos a entender la abolición, anulación o revocación de una norma jurídica por otra posterior, procedente de una autoridad legítima.

Toda esta presión provocó que se acordara una reunión a las 19:00 horas el 29 de julio con el regente de la Ciudad de México y el M.U.P., a fin de delinear una agenda de trabajo que incluía los puntos de vista y propuestas de los manifestantes y así concretar la próxima reunión con el Presidente Carlos Salinas de Gortari.¹⁵⁵ Con ésto, los dirigentes de las organizaciones populares catalogaron que habían logrado el objetivo de movilizaciones: mostrar la unidad del M.U.P. que ahora tendrían como tarea principal la derogación de las reformas del Código Civil y “arrebatarle” al ejecutivo un programa integral de vivienda en la reunión que presumiblemente sostendrían el 4 de agosto. Con ésta posibilidad la figura presidencial demostraba su susceptibilidad a las medidas de presión del M.U.P. con una bien manejada crítica, que otros tipos de movimientos no habían podido lograr e inclusive se decía que de llegarse a aprobar “esas modificaciones contribuirían a la violencia en la Ciudad de México y que el responsable sería el titular del ejecutivo, por haber firmado la iniciativa”.¹⁵⁶

El jueves 29, los integrantes del movimiento urbano popular fueron recibidos por Camacho Solís en la sede del gobierno capitalino. Se habían preparado para un largo debate e incluso había invitado a sus colaboradores más cercanos. Sin embargo, grande fué su sorpresa, cuando los dirigentes populares dieron por terminada la reunión después de reiterar su rechazo a las reformas inquilinarias y de aclarar que su único interés era el de conocer la fecha de la entrevista con el presidente.

¹⁵⁵ Gómez, Francisco y Angel Porras. “Cuatro marchas en contra de la ley inquilinaria”, Uno más Uno, 29/7/93, p. 5.

¹⁵⁶ Robles, Isaías. “Habrá violencia en la Ciudad de México si se aprueba la ley inquilinaria”, El Día, 8/8/93, p. 4.

Esta entrevista entre el M.U.P. y Carlos Salinas de Gortari era de gran trascendencia, ya que de realizarse sería la segunda de esta naturaleza (la primera fue realizada por los sismos de 1985) e igual que la anterior iba a ser un caso de extrema importancia, pero en este caso provocado por el mismo gobierno. Ya que se daba de respuesta a un contexto de un movimiento urbano que manifestaba su rechazo a tan impopular reforma.

Ante esta presión en contra de la ley de arrendamiento y la demanda de entablar un diálogo con Salinas de Gortari; el M.U.P. vió coronada su lucha cuando el presidente anunciaba que recibiría el 4 de agosto a las 18:00 en Los Pinos a representantes de 35 organizaciones que promovían la derogación,¹⁵⁷ entre los que destacaban Leslie Serna de la Unión Popular Nueva Tenochtitlan - Sur (UPNT-S) y de la Asamblea Nacional del Movimiento Urbano Popular (ANAMUP); Marco Rascón, de la Asamblea de Barrios, Ernesto Jiménez de la Alianza Vecinal, Armando Palomo de la unión de Vecinos de la Colonia Guerrero, los cuales a su vez serían los seis oradores centrales del M.U.P. en la reunión con el Presidente.

Los representantes de las organizaciones del M.U.P. no dejaban de externar su agrado ante la pronta y positiva respuesta que, a su petición inicial se les había dado y mostraban su reconocimiento al Presidente de la República por su interés en el asunto inquilinario de la Ciudad de México.

A la junta con el primer mandatario asistiría el jefe del gobierno capitalino, Manuel Camacho Solís, quien fungiría como moderador; así como dada organización expondría su

¹⁵⁷ "Dialogará Salinas mañana con colonos sobre la ley inquilinaria", El Nacional, 3/8/93.

punto de vista respecto de la forma como afecta la ley inquilinaria a miles de arrendatarios, sobre todo en las colonias populares.

POSTERGACION DE LA REFORMA INQUILINARIA

Todo estaba listo para el encuentro entre Carlos Salinas de Gortari y el Movimiento Urbano Popular para el 4 de agosto. Sin embargo, el mismo día el responsable del ejecutivo tomó dos decisiones:

- A) Anunciaba una iniciativa para reformar la seguridad de los inquilinos ante los caseros y,
- B) Postergar cinco años la aplicación de las nuevas disposiciones de la llamada ley inquilinaria.

Según un comunicado de la Presidencia de la República, sostenía que la decisión del ejecutivo fue tomada luego de haber escuchado las diversas preocupaciones que externaron los líderes del Congreso del Trabajo, de la confederación de Trabajadores de México (CTM), dirigentes del PRI y de los distintos partidos políticos representados en el Congreso de la Unión y la Asamblea de Representantes, así como de los diversos movimientos urbanos del D.F.

Ante esta decisión, la reunión fue cancelada, lo cual vino a demostrar la intolerancia y autoritarismo del gobierno salinista; ya que resultaba ser un fracaso para la democracia, se le negaba a ésta la oportunidad de desarrollar una experiencia de diálogo entre el poder ejecutivo y una parte representativa del movimiento urbano. Todo esto a favor de evitar el riesgo del deterioro de la imagen presidencial y se optó por una fórmula que dejaba insatisfechos a los diversos sujetos sociales y políticos que intervenían en esta problemática.

Manuel Camacho Solís fue el encargado de notificar directamente de la “suspensión administrativa” por cinco años de la ley inquilinaria a los dirigentes perredistas Marco Rascón y Javier Hidalgo, los cuales calificaron estos hechos como un triunfo de la sociedad civil, del movimiento popular, de los inquilinos y de la razón.¹⁵⁸ En contraparte, Marcelo Ebrard Casaubón, negaba que la mencionada posposición (sic) hubiera sido consecuencia de las presiones de las agrupaciones populares.¹⁵⁹

El M.U.P. al conocer la medida de posponer la reforma, calificó como triunfo parcial la “suspensión temporal” de los cambios en materia inquilinaria ordenada por el Presidente Carlos Salinas de Gortari, y advertían que como su demanda no había sido satisfecha realizarían manifestaciones más numerosas que las hechas e insistirían en su objetivo. En los días subsecuentes hubo diferentes reuniones para analizar la declaración presidencial y se tomó la decisión de demandar la abrogación de las reformas en materia inquilinaria. Fué así como el movimiento decidió mantener su lucha para lograr la derogación de la legislación.

Esta reforma presidencial tenía modificaciones en artículo transitorio de las disposiciones aprobadas el 12 de julio por la Cámara de Diputados, y se especificaba que:

A) Los contratos vigentes, o que se suscriban hasta antes del 20 de octubre de 1993, se registrarán durante 5 años más, es decir, hasta 1998, por la actual legislación inquilinaria.

¹⁵⁸ Garza A. y F. Garifas. “Mal interpretaron el espíritu de la legislación: Priistas”, *Excelsior*, 5/8/93, p. 7.

¹⁵⁹ *Ibid.*

- B) Los contratos de arrendamiento que se encuentran en litigio, tendrán como marco normativo, la actual legislación inquilinaria.
- C) Los contratos que se firmen después del 20 de octubre se regularán con la nueva legislación.¹⁶⁰

Esta modificación fue recibida por M.U.P. con bastante escepticismo, ya que “sólo es un conjunto de planteamientos, pero no constituye un decreto que anule las actuales reformas, y lo que es aún más grave, no aclara que va a ocurrir con los próximos inquilinos, ya que la decisión gubernamental sólo protege a los actuales arrendatarios”.¹⁶¹

El M.U.P. siguió haciéndose presente mediante manifestaciones, en las cuales mostraban su repudio, así mismo lo hacían organizaciones partidarias, como el PRD, el cual pedía que la reforma se derogara.¹⁶² Así mismo en el PRI se reconocía la falta de sensibilidad política. “Otra vez nos dieron atole con el dedo porque sólo se larga el problema. Lo que se requiere es la derogación y creación de una nueva ley inquilinaria, dijo el diputado suplente priísta Valente Idena Estrada, en tanto que el representante de la colonia Guerrero, Juan Carlos Evangelista, señaló que este “respiro” no fue para los inquilinos, sino para el regente Manuel Camacho Solís”.¹⁶³

¹⁶⁰ Teherán, Jorge y Enrique Méndez. “Cambios a la ley inquilinaria, no se congela o se suspende”, El Economista, 5/8/93.

¹⁶¹ “Congela Salinas las modificaciones a la legislación sobre la vivienda”, La Jornada, 5/8/93.

¹⁶² Peralta, Mario. “Exige el M.U.P. a través de perredistas en la ARDF derogar la ley habitacional”, Excelsior, 6/8/93, p. 4.

¹⁶³ Angélica Enciso y José Gil Olmos. “Congelar las reformas para apagar las protestas”, La Jornada, 6/8/93, p. 37.

A su vez, con la medida de posponer las reformas por parte del ejecutivo se demostró el autoritarismo presidencial; varios especialistas en materia de legislación, entre ellos Jesús Trapaga asesor del M.U.P. manifestaba que se trataba de una manera poco seria de legislar y profundamente irresponsable porque se ponen leyes y se quitan, se establecen programas y no se cumplen. Destacaba a su vez que no puede haber “congelamiento” del decreto ya que el ejecutivo federal carece de facultades legales para hacerlo. Se releva -insistía- una profunda ignorancia.¹⁶⁴

Los signos de escepticismo en cuanto al optimismo de la postergación de la reforma estaban presentes y entre mítines y manifestaciones el 18 de agosto se “tomó” de una forma violenta la Cámara de Diputados, las críticas iban fuertemente dirigidas a Manuel Aguilera Gómez, y a la fracción parlamentaria del PRI y PAN y su demanda seguía siendo la misma: la derogación de la llamada ley inquilinaria y diálogo público.

La resolución política del ejecutivo no resultó en síntesis satisfactoria, el M.U.P. anunciaba más movilizaciones y el gobierno intentaba reivindicarse mediante convenios de otorgamiento de vivienda.¹⁶⁵

Resulta importante resaltar que el M.U.P. nunca dejó de realizar propuestas, y el caso de posponer la reforma no fue la excepción, realiza una propuesta que acepta la posposición pero que posteriormente a la fecha señalada por la original de Salinas (1998) se realizara su derogación, teniendo tres puntos centrales:

¹⁶⁴ “El Ejecutivo, sin capacidad jurídica para congelar una norma: Movimiento Urbano”, La Jornada, 7/8/93, p. 21.

¹⁶⁵ “Convenio para otorgar vivienda digna a colonos de la Venustiano Carranza”, El Día, 23/8/93, p. 16.

- A) Que se congelen las disposiciones del ejecutivo aprobadas por el congreso y publicadas el 30 de julio, durante cinco años para los inmuebles construidos hasta octubre de 1993, los contratos de arrendamiento vigentes y los futuros que se hagan sobre estos inmuebles se regiran por lo establecido en el Código Civil y de Procedimientos, autorizado en 1985.
- B) Las disposiciones aprobadas por el congreso el pasado 12 de julio sólo serán válidas y vigentes para las viviendas en arrendamiento construidas a partir del 30 de octubre de 1993, a fin de estimular la inversión de vivienda y arrendamiento.
- C) Estos cinco años de suspensión y de fomento a la construcción de vivienda en renta mediante la desregulación del mercado para las casas construidas, deberá estar acompañado de un proceso amplio de consulta que deberá culminar con una nueva legislación que entraría en octubre de 1998.¹⁶⁶

Por otro lado, la propuesta de Salinas era:

- 1) La legislación inquilinaria entraría en vigor el 19 de octubre de 1998 exclusivamente para las viviendas que actualmente están arrendadas. en cambio dicha legislación se aplicará a partir del 19 de octubre de 1993 cuando se trate de inmuebles que:

- A) No se encuentren arrendados el 19 de octubre de 1993.

¹⁶⁶ Ochoa, Jorge Octavio. "Iniciaron negociaciones sobre la ley inquilinaria con organizaciones de colonos", El Universal, 23/8/93, p. 5.

B) Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, y

C) Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

D) Todos los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite; así como los que se inicien antes del 19 de octubre derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para casa habitación se regirán con la legislación que vence el próximo 19 de octubre de 1993.¹⁶⁷

El 8 de septiembre se discutía en la Cámara la iniciativa de Salinas de Gortari para los cambios en los artículos transitorios y sorpresivamente, a pesar de ser anunciada por el presidente la postergación, ésta ingresó al recinto parlamentario por el PRI, a través de la Comisión de Vivienda de la Cámara cargo de Fernando Lerdo de Tejada. Y en ésta fue aprobada el 9/9/93 con 226 votos a favor del PRI, 50 abstenciones del PAN y 50 en contra del PRD, PARM, PPS y el PFCRN;¹⁶⁸ así también, el 11 de septiembre lo fue en el senado, en donde la mayoría priísta votó a favor, el PAN y PRD en contra.¹⁶⁹

Y de esta manera la postergación se llevó a cabo.

¹⁶⁷ Castro, Ignacio. "A debate hoy la inquilinaria", El Día, 8/9/93, p. 3.

¹⁶⁸ Alcantara Esteves, Armando. "Aprueba la Cámara aplicar la ley inquilinaria en octubre de 1998", El Nacional, 10/9/93.

¹⁶⁹ Martínez, Nestor. "Aprueba el senado posponer hasta 1998 las reformas inquilinarias", La Jornada, 12/9/93, p. 3.

CONCLUSIONES

El Movimiento Urbano Popular en México es un fenómeno relativamente nuevo, el cual surge como una necesidad de la sociedad civil para reivindicarse, haciendo valer sus demandas como una manifestación de inconformidades. Su importancia ha sido tal que se ha hecho presente en la vida política del país llegando a cuestionar los justificantes y alcances de las políticas públicas.

Este movimiento es innovador por el planteamiento de sus demandas, que esencialmente radican en la posibilidad de un espacio en la toma de decisiones que repercutan en la satisfacción de benefactores de consumo popular (como es el caso de ecología, vivienda, derechos humanos, servicios públicos, etc.); así mismo, su organización, la heterogeneidad de su conformación y el no pretender la toma del Estado, sino sólo hacer sus derechos mediante el marco legal que se los permita; son las características más importantes de éste.

La principal demanda del M.U.P. es la problemática de la vivienda, la cual no se puede comprender tan sólo como la falta de ella, hay que entenderla como algo más complejo no tan sólo un asunto de número de déficit cuantitativo. En los procesos concretos, la ocupación del espacio urbano y la edificación de la vivienda constituye, en sí misma, una dinámica social y política en donde interactúan distintos agentes de la sociedad, cada uno con una lógica de actuación propia y objetivos específicos, frecuentemente contrapuestos: los propietarios o usufructuarios de terrenos, los promotores inmobiliarios, los fraccionadores, los colonos, la industria de la construcción y los distintos aparatos de Estado. En esencia, el problema

habitacional tiene un origen fundamentalmente social, en donde predomina una distribución del ingreso de carácter segregativo en las ciudades. La intervención del Estado en esta cuestión no se restringe por supuesto a acciones de vivienda, sino que se amplía a otros aspectos como la legislación urbana, la organización política de los pobladores, o la política sindical; razones por las cuales en el rubro de la vivienda existen demasiadas facetas en las cuales el M.U.P. encontró una mayor cabida en sus posibilidades de acción.

Esta reforma no hizo más que manifestar algunos problemas que ocurren en la vida política de México. Entre los cuales destacan el presidencialismo, en el cual, las iniciativas provenientes del ejecutivo nunca son denegadas en la Cámara de Diputados, ya que simplemente son aprobadas por la mayoría priísta, ya que ésta fué admitida sin ninguna consideración crítica. Lo cual provocó que no se percibiera su alcance social, y se aceptaba un cambio legal que resultaba ser totalmente desventajosa para la mayoría de la población.

La modificación se realizó con un sesgo neoliberal, como han correspondido todas las políticas mexicanas a partir del gobierno de Miguel de la Madrid Hurtado (1982-88), en las cuales el Estado mexicano se retira de gran parte del gasto social. Medidas que a su vez son requisitadas por el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional para la otorgación de créditos. Lamentablemente este tipo de políticas para el caso mexicano ha sido más dañina para el grueso de la población que sus ventajas, por lo que esta medida representaba para los grupos de bajos recursos más problemas que soluciones.

Si bien, la reforma pretendía solucionar un problema tan popular como es el caso de la vivienda, ésta no respondía a las expectativas de los grupos excluidos de ella. Ya que las

modificaciones daban clara ventaja a los arrendatarios, los cuales representaban una minoría respecto a los desposeídos de casas habitación propia, por lo cual los cambios eran antipopulares con respecto a la gran mayoría de la población.

Por otro lado, una medida tan poco convincente y alejada de la solución real del problema de la vivienda, necesitaba para su aprobación en la Cámara de Diputados no cumplir con formalidades para su discusión, ya que las críticas tenían más sustento que las ventajas que según los priístas tenía. Razón por la cual parecía ser un problema de procedimiento, pero en realidad, no era más que la consecuencia del querer aprobar una reforma que carecía de una visión popular.

Las ya expuestas características de esta reforma (iniciativa sin un análisis crítico, medida neoliberal, antipopular y con problemas de procedimientos) coadyuvaban para dejar de lado los intereses de las familias en una situación de arrendamiento y dando plena ventaja a los propietarios. Filosóficamente, la reforma intentaba igualar a desiguales.

Ante este escenario el M.U.P. inmediatamente se dio a la tarea de organizarse y planear vías de lucha que permitieran solucionar sus demandas: la derogación de la reforma y un diálogo público en torno a ello; por lo que se planeó una estrategia a seguir y entre sus principales puntos destacaron:

- 1) El planteamiento de demandas se realizó en los lugares más idóneos para ello. Lo que no permitió el desgaste de la movilización.

- 2) La amplia campaña de información que se dio a todos los miembros inmiscuidos en el problema.
- 3) Siempre hubo reconocimiento de sus propios límites.
- 4) Existió por parte del M.U.P. planteamientos de negociación.
- 5) Vinculación entre el movimiento y las diferentes instancias de la Sociedad Civil (como el asesoramiento de especialistas, abogados, apoyos de otros grupos de la misma s.c.).
- 6) No hubo combinación de demandas.
- 7) La demanda siempre fue la misma (derogación y un diálogo público).
- 8) El M.U.P. rebasaba el ámbito local.
- 9) Las presiones no sólo se ejercieron en mítines, marchas y manifestaciones, sino también se dieron en el marco legal (al pedir la intervención de la O.N.U., Derechos Humanos, etc.).
- 10) La figura presidencial se volvió bastante susceptible a las críticas.
- 11) Se criticaban fuertemente las figuras presidenciables del PRI como responsables de ellas (Colosio, Camacho, Aspe).

En síntesis, estos elementos permitieron demostrar la autonomía, organización y representatividad que gozó este movimiento, y a su vez útiles para su triunfo.

Si bien, el movimiento buscaba la derogación, la postergación no se puede considerar una derrota,¹⁷⁰ ya que la presión de las movilizaciones permitió abrir un canal de expresión que

¹⁷⁰ Efectivamente, estos cambios a la reforma sólo es una postergación, ya que no procedió la abolición, anulación o revocación por otra posterior (elementos que obedecerían a una derogación). Sólomente existió un aplazamiento para la entrada en vigor de la propuesta inicial. Cfr. Guillermo Cabanellas, "Diccionario enciclopédico de derecho usual", De. Heliasta, T. III, Argentina, 1986, 20a. ed., p. 158.

repercutió en la posposición de la reforma debido al ejercicio del derecho de un buen tanto de la sociedad civil. Y ésto puede ser catalogado como una victoria, ya que el sistema presidencialista, autoritario e intolerante que gobierna en México, nunca había permitido que se pospusiera una iniciativa presidencial por presión de la sociedad mexicana.

La postergación de la reforma no hizo más que manifestar la intolerancia a grupos organizados de la sociedad civil, se detuvo la posibilidad de una diálogo entre el M.U.P. y el ejecutivo, el cual hubiera sido muy beneficioso para la democracia. Así mismo, se notó la falta de representatividad entre el parlamento y la sociedad, ello en el hecho de que en la Cámara fue aprobada la reforma, sin embargo, su posposición se debió a la acción del movimiento urbano popular.

A nivel de Partidos Políticos sólo el PRD se comportó más combatiente, ya que muchos de sus dirigentes pertenecen a la Asamblea de Barrios (parte integrante del M.U.P.) y llegaron a conformar un binomio interesante; sin embargo, no hay que perder de vista que éste (el PRD) no tuvo papel decisivo, ya que el trabajo para la postergación fue realizado por las bases del movimiento y sin ellos no hubiera sido posible llevar a cabo ninguna acción, pero aún con ello no debe ser menospreciado su papel.

A N E X O

La Ley Inquilinaria*

Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es, además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso, la atención del gobierno a esta demanda es una prioridad de política social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar las oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

En los últimos años, el compromiso del Estado con la ampliación en la oferta de vivienda se ha traducido en un sostenido esfuerzo de construcción y financiamiento a través de organismos públicos como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y FONHAPO, y también con el apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, la banca comercial y diversas instituciones de banca de desarrollo. De 1989 a 1992 se construyeron más de 700 mil viviendas; en el presente año, se habrán de construir cerca de 300 mil viviendas más, lo que constituye uno de los programas más ambiciosos que se hayan puesto en marcha en este ámbito. A todo esto se ha sumado un esfuerzo sin precedentes para regularizar y dotar de títulos de propiedad a más de un millón de familias en todo el país.

Sin embargo, es necesario ampliar los esfuerzos, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda propia, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal. En la ciudad capital enfrentamos una considerable demanda de vivienda, la cual se constituye, en su mayor parte, por la demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades de empleo. Cabe señalar que, en los últimos 20 años el ritmo de crecimiento de la población en el Distrito Federal ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento. Así, mientras que la población total aumentó a una tasa media anual del 0.9%, la vi-

vienda en general lo hizo al 1.9%; sin embargo, por tipo de tenencia, se observó una contracción de la vivienda en arrendamiento del 2.5%. Como prueba reciente, en 1980, la vivienda en arrendamiento representaba el 41.7% del total, y en 1990 sólo el 25.6% lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de este tipo de satisfactor.

Todo ello, ha tenido lugar en condiciones de escasez de tierras aptas para la vivienda, dispersión y anacronismos en algunos criterios normativos, trámites que implican un exceso de tiempo y dinero para las partes involucradas, y cargas que imponen regulaciones contempladas para circunstancias distintas a las actuales.

En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional.

A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que, a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento efectivo, en virtud del aumento en la demanda con relación a la oferta existente. Asimismo, se ha propiciado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses y derechos de las partes. Adicionalmente, como hemos observado en los últimos años, los incrementos a las rentas, que responden a la poca dinámica del mercado inmobiliario para arrendamiento, de hecho afectan al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus, objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy en día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la

* Iniciativa de Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. Considerandos que fundamentan la propuesta de Iniciativa de Decreto sometida por el Ejecutivo Federal al H. Congreso de la Unión.

La Ley Inquilinaria

resolución, lo que significa que, en promedio, un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Fundamental.

Adicionalmente, es imperativo rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto, dado el poco o nulo interés que representa para los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes los habitan.

La presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de títulos de crédito en "blanco", que son aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador.

Adicionalmente, bajo las reglas actuales, es muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que corresponden al arrendador. Asimismo, por las características de la normatividad, es imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por periodos cortos, lo que hoy representa una demanda cada vez mayor.

Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tendido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquél que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una renta en constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación, habría que añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión.

Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre; limitaría las oportunidades para la creciente demanda; inhibiría las

inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominial y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas.

Por ello, la presente iniciativa propone a ese H. Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios, y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, como reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta.

Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles. Una oferta abundante habrá de significar una mayor diversificación en las opciones abiertas al arrendatario y, en el mediano y largo plazo, un abatimiento de los costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes del Distrito Federal que no cuentan con una vivienda propia.

Asimismo, la presente propuesta, de merecer la aprobación de ese H. Congreso de la Unión, ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una mejor distribución de responsabilidades. Para ello, se busca adecuar la estructura legal aplicable, para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se propone la modificación al artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arren-

La Ley Inquilinaria

damientos de fincas destinadas al comercio a veinte años, para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores períodos de duración. Con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para inversiones de largo plazo podrían ser aprovechados en la figura del arrendamiento. Así, contratar este tipo de arrendamiento en plazos más largos permitiría un mejor aprovechamiento de las fincas y promovería proyectos de gran envergadura.

La propuesta de reforma al artículo 2399 es con el objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta como en su necesaria determinación en moneda nacional. Por ello, la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso, la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que éste sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional.

Asimismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin importar el monto de la renta, agregándose que la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador. Igualmente, se propone derogar el artículo 2407, toda vez que, el disponer que ciertos contratos deben ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes.

El artículo 2412 se modificaría en el sentido de incluir en las obligaciones que por ley corresponden al arrendador, la de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad. Este es un muy importante mandato que, de ser aprobado, permitiría una mejor protección al inquilino y una mejoría general en la vivienda de arrendamiento.

La presente iniciativa también propone eliminar de los artículos 2447, 2448-I y 2448-J, el derecho del tanto, estableciendo un nuevo derecho de preferencia, para el caso de arrendamiento de casa habitación y locales comerciales o industriales. En términos de la doctrina y de nuestro Derecho Civil, el derecho del tanto- no el de preferencia- surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene la facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos, ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga. El derecho del tanto, por ello, ha sido considerado como un derecho de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las

partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras partes tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses distintos a los suyos, lo que iría en demérito de su calidad de propietario.

De lo anterior, se desprende que los artículos 2448-I y 2448-J, y le dan al arrendatario una categoría de copropietario junto con el arrendador de la finca arrendada, lo que desvirtúa la relación jurídica que guarda con el inmueble; además, se convierte en factor de importancia para desalentar el arrendamiento e incita al fraude a la ley para evitar los efectos adversos y gravosos que le impone el cumplimiento de esta disposición. Este es uno de los privilegios otorgados que ya no protegen y si han impedido que se amplíe la existencia de vivienda en arrendamiento.

Con esta propuesta se daría la posibilidad al propietario del libre arrendamiento del inmueble y sólo se permitiría la preferencia frente a la enajenación del mismo. Las reglas de esa preferencia, propuestas para el artículo 2448-J, especifican el plazo de 15 días para responder al planteamiento de venta, y otro tanto en caso de modificaciones sustantivas al mismo, con objeto de no afectar la capacidad negociadora del arrendador. Esta preferencia se hace necesario conservarla, en virtud de las consecuencias negativas que podrían representar para el inquilino tener que mudarse o buscar una nueva vivienda o local para arrendar cuando está en condiciones de adquirirla. Su violación no da lugar a la nulidad sino a daños y perjuicios como corresponde a una preferencia, los cuales como mínimo deberán ser por una cantidad equivalente al 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

En lo que respecta al artículo 2448-B, que obliga al arrendador a realizar las obras que le ordene la autoridad sanitaria, la presente iniciativa propone ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general, pues no sólo las autoridades sanitarias puedan ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico. La reforma también amplía el ámbito de estas órdenes a la seguridad del inmueble. Todo ello ayudará a prevenir abusos y omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario.

Por otra parte, la existencia de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arren-

La Ley Inquilinaria

damiento, en perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho, al arrendar, un arrendador debe tener en cuenta que en la actualidad, un contrato de arrendamiento por un año, puede tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiben ante tales perspectivas.

Asimismo, existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por períodos menores a un año y, asimismo, por períodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente, en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje. En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta de aquéllos meses que no ocupen el inmueble o bien contratar, por un menor período, un hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Es por ello que resulta conveniente que las partes puedan convenir los plazos de sus arrendamientos tomando en cuenta, exclusivamente, la satisfacción de sus necesidades.

En consecuencia, esta iniciativa propone, por una parte, la eliminación de las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario y que el plazo para el arrendamiento pueda ser menor a un año, a juicio de las partes, mediante la reforma propuesta al artículo 2448-C, al cual se propone adicionar la expresión "salvo convenio en contrario".

Asimismo, se considera necesaria la derogación del artículo 2448-D con el objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento. Como ha sucedido en otros ámbitos, la determinación por ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal, que pronto prueban, con escasez de bienes y con engaños a la ley, un perjuicio mayor a los inquilinos potenciales que son los más en esta ciudad y, con el tiempo, aún a los inquilinos mismos cuando los arrendadores abandonan el mantenimiento que requieren los inmuebles cuyas rentas están prácticamente estáticas.

Esto ha sido especialmente gravoso en los años de altas inflaciones de la década pasada. Hoy las condiciones han cambiado y la inflación ha disminuido drásticamente de tres dígitos a uno. De este modo el incentivo de los aumentos no existe de la misma manera, salvo por la escasez de vi-

vienda que dichas medidas han provocado. Derogando la limitación en el incremento de rentas se estimularía el regreso de capitales a este sector, se detendría la depreciación de los inmuebles por falta de inversión en su mantenimiento y se evitarían las ventas inmobiliarias a precios castigados.

De acuerdo al espíritu de esta propuesta de reforma que pretende eliminar exceso de regulación en el ejercicio de la libertad de contratación y protección eficaz a los derechos de las partes, también se propone derogar el artículo 2448-L, que obliga a transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación.

Por lo que toca al arrendamiento de fincas rústicas, la iniciativa propone la derogación del artículo 2453 relativo a la obligación del propietario de un predio rústico, si no lo cultiva, a darlo en arrendamiento o en aparcería. En el Distrito Federal sólo existen fincas rústicas fuera de la mancha urbana. En el espíritu de la nueva legislación agraria no son claras las razones para imponer dichas obligaciones. Además, a la luz de la derogación de la Ley de Tierras Ociosas, este artículo pierde propósito.

Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad de la ley, se propone la modificación del artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con quince días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trate de un predio rústico, caso en el que el aviso deberá darse con un año de anticipación. Esta modificación busca evitar que los plazos sean tan amplios que impidan la movilización de los bienes y recursos, protegiendo en todo caso el plazo oportuno en las condiciones modernas de comunicación que proteja el derecho del arrendatario.

En el mismo contexto, también se propone derogar el artículo 2485, relativo a los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, así como al incremento de hasta un diez por ciento de la renta anterior. En virtud de que el artículo 2486 se relaciona directamente con el anterior, se propone también derogarlo a fin de que el contrato no se entienda automáticamente renovado por otro año, en caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del arrendador; sino que se considere por tiempo indefinido, y que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478.

De conformidad con las dos reformas anteriormente propuestas, se sugiere modificar el artículo 2487 a fin de que, si el arrendamiento continúa por

La Ley Inquilinaria

voluntad tácita, el arrendatario deba pagar la renta que corresponda al tiempo que excede al del contrato y en los términos que el mismo señale. También se propone añadir que cualquiera de las partes pueda demandar la terminación del mismo, en los términos mencionados de la reforma al artículo 2478. Igualmente, se propone que las obligaciones otorgadas por un tercero para garantía del arrendamiento cesen, salvo convenio en contrario, en ese mismo momento, protegiendo de este modo los intereses de los fiadores que se obligaron por un plazo determinado. Al contemplar que las obligaciones de los terceros, para seguridad del arrendamiento, concluyen al finalizar el plazo pactado, salvo convenio en contrario, se propone también derogar el artículo 2488.

La reforma propone adicionar, a los supuestos que establece el artículo 2489, como causales para que el arrendador pueda exigir la rescisión del contrato, dos supuestos adicionales, a saber, por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador.

Por razones de equidad y equilibrio de las partes, la iniciativa propone adicionar al artículo 2490 las causas relativas a que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias, así como por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada.

En congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487, se propone derogar el artículo 2494, que se refiere a la renovación automática del contrato en caso de concluido el arrendamiento y su prórroga.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La iniciativa de reformas que hoy presento a la consideración de ese H. Congreso de la Unión, propone diversas modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Como lo manifesté anteriormente, el problema de la falta de vivienda requiere, como solución, que las partes en los contratos de arrendamiento respectivos cuenten con normas sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevados costos en su trámite y que no propicien retrasos intencionales. Igualmente, se busca evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de arrendamiento.

Por ello y con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código, para eliminar, del proceso de notificación personal que deberá hacerse en el domicilio señalado por los litigantes, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Cuando la ley vigente obliga además de la anterior notificación de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, se está solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia.

Dado que la presente iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de ejecución, también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

De igual manera, y con el objeto de que se otorguen similares derechos y garantías procesales al inquilino y al arrendador, se propone modificar el artículo 271 y suprimir, como asunto para considerar que una demanda es contestada en sentido negativo por el inquilino, las "cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino". Presumir por ley que se da por contestada en el sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que comparte la misma naturaleza de los importantes valores tutelados en la ley, relativos a las relaciones familiares y al estado civil de las personas. La importancia de una transacción civil como es el arrendamiento, no es la que nuestras leyes y nuestra cultura vinculan a la integridad de la familia y las lesiones a terceros en el caso de cambios en el estado civil de las personas.

En el mismo orden de ideas, se propone derogar los artículos 489 a 499, relativos al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones correspondientes se ejerciten de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis, consistente en un juicio bi-instancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita. En dicho juicio, una vez que sea admitida la demanda y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que se desahogarían la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento y en la que el Juez dictaría de inmediato resolución.

La Ley Inquilinaria

Se propone adicionar a las reglas establecidas por el Título Décimo Sexto-Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, así como la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios en el caso en que no le sea respetado el derecho de preferencia previsto por los artículos 2447 y 2448-J de la presente iniciativa. Lo anterior con el objeto de que las controversias planteadas se resuevan a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta.

En consecuencia, se propone reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirán, de ser aprobada esta iniciativa, el procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Asimismo, en la presente iniciativa se propone que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

La tercera parte de la iniciativa se refiere a la propuesta de reformar el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para suprimir la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en la materia del arrendamiento inmobiliario de casas habitación en el Distrito Federal. El propósito de dicha reforma responde a la necesidad de una expedita resolución de las controversias en la materia, de evitar la duplicidad de instancias y la de dejar al órgano jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversias.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en el artículo 71, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por el digno conducto de ustedes, cc. Secretarios, someto a la consideración del H. Congreso de la Unión la presente iniciativa de decreto.

Palacio Nacional, a los 7 días del mes de julio de 1993.

El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos
Carlos Salinas de Gortari

La Ley Inquilinaria Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

CODIGO CIVIL TITULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

ARTICULO 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.

ARTICULO 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito.

ARTICULO 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito.

ARTICULO 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

ARTICULO 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

ARTICULO 2399.- La renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta, determinada o determinable y cuantificable en moneda nacional.

ARTICULO 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Se deroga.

**CAPITULO III
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

ARTICULO 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

ARTICULO 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, **en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448J de este Código.**

**CAPITULO IV
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION**

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

ARTICULO 2448.- Las disposiciones contenidas en los **Artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H** son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquier de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

VI.- La compra-venta realizada en contravención de los dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización de dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

ARTICULO 248K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble, y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquier de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitante al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, al arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI.- La compra-venta y su escritura realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

ARTICULO 248K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

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

ARTICULO 2448L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegramente las disposiciones de este capítulo.

Se deroga.

La Ley Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

**CAPITULO V
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS**

ARTICULO 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

Se deroga.

**CAPITULO VII
DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS
ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO**

ARTICULO 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable **con dos meses** de anticipación si el predio es urbano, y con **un año** si es rústico.

ARTICULO 2478.- Todos los arrendamientos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con **quince días** de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

**CAPITULO IX
DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO**

ARTICULO 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado **sin necesidad de desahucio**. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

ARTICULO 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

ARTICULO 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Se deroga.

ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448I y 2448J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

La Ley Inquilinaria

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

TITULO PRIMERO
DE LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES
CAPITULO II
DE LAS EXCEPCIONES

ARTICULO 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para procedencia.

ARTICULO 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primariamente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

TITULO SEGUNDO
REGLAS GENERALES
CAPITULO V
DE LAS NOTIFICACIONES

ARTICULO 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias;

II.- El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos;

III.- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;

IV.- Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;

V.- El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;

VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII.- En los demás casos que la ley disponga.

ARTICULO 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias;

II.- El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimientos de documentos;

III.- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;

IV.- Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;

V.- El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;

VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla; y

VII.- En los demás casos que la Ley disponga.

La Ley Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

DE LA FIJACION DE LA LITIS

ARTICULO 271.- Transcurriendo el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272 a 272-F, observándose las disposiciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, **cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino**, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

ARTICULO 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Se presumirá confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Si embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

CAPITULO II DE LA PRUEBA REGLAS GENERALES

ARTICULO 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

ARTICULO 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

Tratándose de juicio de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

La Ley Inquilinaria

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

DEL JUICIO ESPECIAL AL DESAHUCIO

ARTICULO 489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Se deroga

ARTICULO 490.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Se deroga.

ARTICULO 491.- Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la oficina Central de Consignaciones, por la oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósitos respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Se deroga.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494.

La Ley Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

ARTICULO 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición, del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Se deroga.

ARTICULO 493.- Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables.

Se deroga.

ARTICULO 494.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Se deroga.

Admitida las excepciones; se mandará dar vista con ella por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertenecientes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Si no ofrecen pruebas, se citará para resolución. Son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Se deroga.

ARTICULO 495.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apeable en ambos efectos.

Se deroga.

ARTICULO 496.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490.

Se deroga.

ARTICULO 497.- La diligencia de lanzamiento

se entenderá con el ejecutado o, en su defecto,

con cualquier persona de la familia, doméstico,

portero o portero, agente de la policía o vecinos,

siempre que se encuentren, si no hubiere persona de la

familia del inquilino que los recoja u otra autorizada

para ello, se remitirán por inventario a la demarca-

ción de policía correspondiente o al local que de-

signe la autoridad administrativa, dejándose cons-

tancia de esta diligencia en autos.

ARTICULO 498.- Al hacer el requerimiento que

se dispone en el artículo 490, se embarazarán y

depositarán bienes bastantes para cubrir las pen-

siones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo

mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

El inquilino podrá antes del remate que se celebre

en el desahucio, librarse de su obligación cu-

briendo las pensiones que adeude.

ARTICULO 499.- Para la ejecución del desa-

hucio se tiene como domicilio legal del ejecutado,

la finca o departamento de cuya desocupación se

Se deroga

Se deroga

Se deroga

**CAPITULO V
DE LA VIA DE APREMIO
DE LA EJECUCION DE SENTENCIA**

ARTICULO 517.- Si la sentencia condena a ha-

cer una cosa, el juez señalará al que fue conde-

nado un plazo prudente para el cumplimiento,

atendidas las circunstancias del hecho y de las

personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se ob-

servarán las reglas siguientes:

I.- Si el hecho fuere personal del obligado y no pu-

diere presentarse por otro, se le competirá emple-

ando los medios de apremio más eficaces, sin

perjuicio del derecho para exigirle la responsabili-

dad civil;

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez

nombrará persona que lo ejecute a costa del obli-

gado en el término que lo fije;

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de al-

gún instrumento o la celebración de un acto jurí-

dico, el juez lo ejecutará por el obligado, expre-

sándose en el documento que se otorgó en re-

beldia.

En el caso de que el arrendatario con-

cederá un plazo de cuatro meses para

la desocupación del inmueble.

ARTICULO 517.- Si la sentencia condena a ha-

cer una cosa, el juez señalará al que fue conde-

nado un plazo prudente para el cumplimiento,

atendidas las circunstancias del hecho y de las

personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se ob-

servarán las reglas siguientes:

I.- Si el hecho fuere personal del obligado y no pu-

diere presentarse por otro, se le competirá em-

pleando los medios de apremio más eficaces, sin

perjuicio del derecho para exigirle la responsabili-

dad civil;

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez

nombrará persona que lo ejecute a costa del obli-

gado en el término que lo fije;

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de al-

gún instrumento o la celebración de un acto jurí-

dico, el juez lo ejecutará por el obligado, expre-

sándose en el documento que se otorgó en re-

beldia.

La Ley Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

ARTICULO 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quién fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quién podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras. En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

ARTICULO 684.- Los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio.

MODIFICACIONES APROBADAS

ARTICULO 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quién fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quién podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras. En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.

ARTICULO 684.- Los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio. **No es procedente la revocación en contra de los autos y decretos dictados por el juez en materia de arrendamiento inmobiliario.**

RECURSO DE RESPONSABILIDAD

ARTICULO 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil y presentadas contra los jueces de lo Civil y de lo Familiar. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

ARTICULO 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, **del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal.** Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

La Ley Inquilinaria

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

TITULO DECIMOSEXTO BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

ARTICULO 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de **fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil** le serán aplicables las disposiciones de este título, **excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de este código.**

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

ARTICULO 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

ARTICULO 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

ARTICULO 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir, en forma pronta y expedita, lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Iguamente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J se sujetará a los dispuesto en este título.

ARTICULO 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

ARTICULO 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, **señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.**

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos

La Ley Comparada

DISPOSICIONES VIGENTES

ARTICULO 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno. En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días. En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

ARTICULO 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes. Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las

MODIFICACIONES APROBADAS

para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

ARTICULO 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

- I.- La preparación de las pruebas quedarán a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;
- II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

ARTICULO 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;
- II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al ofe

rente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.
III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

preguntas relativas a la depuración del juicio.
Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.
La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

ARTICULO 962.- En el caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o mas meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentren al corriente en el pago de las rentas pagadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

ARTICULO 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.
Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

ARTICULO 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

ARTICULO 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

ARTICULO 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

ARTICULO 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

ARTICULO 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

ARTICULO 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realicen en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

ARTICULO 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

La Ley Inquilinaria

DISPOSICIONES VIGENTES

MODIFICACIONES APROBADAS

**CAPITULO VII
DE LAS OPERACIONES CON INMUEBLES**

ARTICULO 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación, para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley. Asimismo, esta Ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor.

ARTICULO 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación, para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

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

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

Reitero a Ustedes C.C. Secretarios, las seguridades de mi alta y distinguida consideración.

Palacio Nacional, a los 19 de julio de 1993

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE
LOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
CARLOS SALINAS DE GORTARI**

BIBLIOGRAFIA

- Baena Paz, Guillermina. Instrumentos de investigación. Editores Mexicanos Unidos, 12a. ed., México, junio 1984.
 - Bagú, Sergio. Marx-Engels. Diez conceptos fundamentales en proyección histórica. Ed. Nuestro Tiempo, 5a. ed., México 1984.
 - Basañez, Miguel. La lucha por la hegemonía en México 1968-90, Siglo XXI, 9a. ed.
 - Bassols Ricardez, Mario. "La formación de una política urbana. El caso de Aguascalientes, México". En AA.VV. Procesos rurales y urbanos en el México Actual. UAM-I, D.C.S.H., Depto. de Sociología, México 1991.
 - Blancas Neria, Andrés. "Finanzas públicas y gasto social" en Delgadillo Macías, Javier. (Comp) Zona metropolitana de la Ciudad de México, UNAM-DDF. México 1993
 - Cabenallas, Guillermo. Diccionario enciclopédico de derecho usual. Ed. Heliasta, T. III, Argentina 1986, 20a. ed.
 - Castells, Manuel. Crisis urbana y cambio social, Siglo XXI, 4a. ed. México 1987.
 - Castells, Manuel. La cuestión urbana, trad. Irene C. Olivan, Ed. Siglo XXI, 10a. ed., España 1985.
 - Castells, Manuel. Movimientos sociales urbanos, trad. Ignacio Romero de Solís, Ed. Siglo XXI, 5a. ed., España 1979.
 - Cázares Hernández, Laura. et al, Técnicas Actuales de Investigación documental, 2a. ed., Ed. Trillas, UAM, México 1989.
-

- Chihu Amparán, Aquiles. Gramsci y un nuevo paradigma de la concepción de la política, Col. Texto y Contexto, No. 6, UAM-I, México 1991.
 - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, edición a cargo del I.F.E., México 1990.
 - Córdoba, Arnaldo. La política de masas del cardenismo, Ed. Era, Serie Popular, 2a. ed., México 1976.
 - Coulomb, René. La legislación en materia de vivienda en arrendamiento para el D.F. Situación actual y propuestas reglamentarias, CEVVI, México 1985.
 - Coulomb, René. ‘México, la política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes’, en Ann Sugranyes (Coor) Políticas habitacionales y ajuste de las economías en los años ochenta, CSUCA, IDESAC, SIAP, Guatemala 1990.
 - Coulomb, René. ‘Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento’ en Schteingart, Martha (Coor) Espacio y vivienda en la Ciudad de México, COLMEX, Centro de estudios demográficos y del desarrollo urbano, México 1991.
 - Coulomb, René. ‘Vivienda en renta y dinámica habitacional en México’ en M. Michael (Coord), Procesos habitacionales en la Ciudad de México, UAM-SEDUE, México 1988.
 - Ferras, Robert. Ciudad Nezahualcoyotl un barrio en vias de absorción por la Ciudad de México, Cuadernos del C.E.S., COLMEX, México 1977.
 - Fuentes Morúa, Jorge. Marx y Engels crítica al despotismo urbano 1938-1846, UAM-I, Col. Texto y Contexto No. 5, México 1991.
-

- González Madrid, Miguel. "Crisis del capitalismo y gestión estatal en México" en AA.VV. América Latina y México en el umbral de los noventa, UAM-I, DCSH, México 1982.
- Goran, Therbon. ¿Cómo domina la clase dominante?, Ed. Siglo XXI, 2a. ed., trad. Jesús Fomperosa, México 1982.
- Hansen, Roger. La política del desarrollo mexicano, Ed. Siglo XXI, México 1986.
- Marx, Carlos y F. Engels. "De la carta circular a A. Webel, W. Liebknecht, W. Bracke y otros" en Obras Escogidas, T. III, Ed. Progreso, URSS 1976.
- Marx, Carlos. "De las resoluciones del congreso general celebrado en La Haya del 2 al 7 de septiembre de 1872" en Obras Escogidas, T. II, Ed. Progreso, URSS 1976.
- Marx, Carlos. "El Capital. Cp. XXIV" en Obras Escogidas, T. II, Ed. Progreso, URSS 1976.
- Marx, Carlos. "El diesiocho brumario de Luis Bonaparte" en Obras Escogidas, T. I, Ed. Progreso, URSS 1976.
- Marx, Carlos. "Feuerbach. Oposición entre las concepciones materialistas e idealistas" en Obras Escogidas, T. I, Ed. Progreso, URSS 1976.
- Marx, Carlos. La ideología alemana, Ed. Quinto Sol, México, s/f.
- Marx, Carlos. Manifiesto del Partido Comunista, Ediciones en Lenguas Extranjeras Beijing, 1980.
- Marx, Carlos. Manifiesto del Partido Comunista, Prefacio de Engels a la Ed. en alemán de 1883 en Obras Escogidas, T. I, Ed. Progreso, URSS 1976.

- Núñez, Oscar. ‘INFONAVIT un sistema corporativo para asalariados bajos’ en Emilio Pradilla (Coomp), Ensayos sobre la vivienda en América Latina, UAM-X, México 1982.
- Núñez, Oscar. Innovaciones democrático culturales del movimiento urbano popular, UAM-A, México 1990.
- Oswald S., Ursula. Estrategias de supervivencia en la Ciudad de México, CRIM-UNAM, Morelos México 1991.
- Pokrovski, V.S. Historia de las ideas políticas, trad. Carlos Marín, Ed. Grijalbo, México 1966.
- Schteingart, Martha. La producción del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México, COLMEX, México 1990.
- Schteingart, Martha. ‘Producción habitacional en la zona metropolitana en la Ciudad de México’ en Schteingart, Martha (Coomp), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, COLMEX, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México 1991.
- Touraine, Alain. Introducción a la Sociología, Ed. Ariel, Barcelona 1978.
- Touraine, Alain. La sociedad post-industrial, trad. Juan Ramón Capella, Ed. Ariel, 3a. ed. España 1973.
- Trejo, Luis Manuel. El problema de la vivienda en México, FCE, México 1974.
- Villavicencio, Judith. ‘Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa’.
En Schteingart, Martha (Coomp), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, COLMEX, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México 1991.

- Weber, Max. Economía y Sociedad, FCE, trad. José Medina Echavarría, 2a. ed., México 1987.
- Weber, Max. Ensayos de Sociología Contemporánea, Selección e Introducción de H.H. Gerth y C. Wright Mills, Ed. Martínez y Roca, trad. Mircia Bonfil, Barcelona 1972.
- Xirau, Ramón. Introducción a la historia de la filosofía, UNAM, México 1987.

HEMEROGRAFIA

- Alcantara, Armando. "Aprueba la Cámara aplicar la ley inquilinaria en octubre de 1998", El Nacional, México, 10 de septiembre de 1993.
- Andrade Barajas, Elvia. "Dirigía un diputado del PFCRN la invasión de casas", El Universal, México, 3 de septiembre de 1993.
- Berking, Helmunth. "Los nuevos movimientos de protesta ¿Instancia civilizatoria en el proceso de modernización? en Debats No. 35-36, marzo-junio 1991, Valencia, España.
- Calvino, Italo. "Por qué leer a los clásicos" citado por Christopher Domínguez Michael en "Leer a los clásicos" en la columna semanal del suplemento cultural del periódico La Jornada en su suplemento cultural No. 227 del 17 de octubre de 1993.
- Camacho, Oscar. "Aprueban diputados la reforma inquilinaria", La Jornada, México, 13 de septiembre de 1993.
- Castro, Ignacio. "A debate hoy la inquilinaria", El Día, México, 8 de septiembre de 1993.
- Cásares, Víctor Manuel. "Más reformas y adiciones a la controvertida ley inquilinaria", El Financiero, México, 2 de agosto de 1993.
- Chavarín, Jorge. "La Ciudad de México, la cuarta más grande del mundo", El Nacional, México, 20 de agosto de 1993.
- Chávez Montes, Iliana. "Aunque se tuvieran los recursos no hay tierras para edificar viviendas", El Día, México, 11 de julio de 1993.

- ‘Un promedio de 27.5% de desalojos se realizan a diario en el D.F.’, El Día, México, 10 de julio de 1993.
- ‘Congela Salinas las modificaciones a la legislación sobre la vivienda’, La Jornada, México, 5 de agosto de 1993.
- Connolly, Priscila. ‘La política habitacional después de los sismos’, Estudios Demográficos y Urbanos, No. 4, COLMEX, México 1987.
- ‘Convenio para otorgar vivienda digna a colonos de la Venustiano Carranza’, El Día, México, 23 de agosto de 1993.
- ‘Dialogará Salinas mañana con colonos sobre la ley inquilinaria’, El Nacional, México, 3 de agosto de 1993.
- ‘Diario de debates de la Cámara de Diputados en torno a la reforma inquilinaria’, Año 2, No. 34, 12 de julio de 1993.
- Duhau, E. ‘Política habitacional para los sectores populares en México’, Medio Ambiente y Urbanización, No. 24, septiembre 1988, Buenos Aires, Argentina.
- ‘El ejecutivo sin capacidad jurídica para congelar una norma’, La Jornada, México, 7 de agosto de 1993.
- Enciso Angélica. ‘En la zona ecológica del D.F. hay 35,000 construcciones’, La Jornada, México, 7 de septiembre de 1993.
- ‘Congelar las reformas para apagar las protestas’, La Jornada, México, 6 de agosto de 1993.
- ‘En tres meses con 30 leyes, apuntaló el gobierno su esquema de liberalismo clásico’, Proceso, México, No. 872, 19 de julio de 1993.

- Ferrera Araujo, Javier y Diego Prieto H. ‘Hacia una caracterización de clase del Movimiento Urbano Popular’, Estudios Políticos, México, vol. 4-5, No. 4-1, octubre de 1985 a marzo de 1986.
- Garza A. y F. Garfias. ‘Malinterpretaron el espíritu de la legislación: Priístas’, Excelsior, México, 5 de agosto de 1993.
- Gil Olmos, José. ‘Movilizaciones contra la reformas inquilinarias, harán organizaciones’, La Jornada, México, 20 de julio de 1993.
- ‘Pedirá el perredismo anular el decreto inquilinario’, La Jornada, México, 24 de julio de 1993.
- ‘Protesta frente al Palacio Nacional y el DDF contra el decreto inquilinario’, La Jornada, México, 23 de julio de 1993.
- Gómez, Francisco. ‘4 marchas en contra de la ley inquilinaria’, Uno más Uno, México, 29 de julio de 1993.
- Guerrero Chiprés, Salvador. ‘Visto bueno de senadores a los cambios en la ley inquilinaria’, La Jornada, México, 15 de julio de 1993.
- Gutiérrez, Fernando. ‘El derecho urbano como medio de control del M.U.P.’, Estudios Políticos, México, vol. 4-5, No. 4-1, octubre 1985 - marzo 1986.
- ‘Indispensable reformar leyes para regular el crecimiento urbano’, El Día, México, 8 de junio de 1993.
- ‘Iniciativa de decreto de ley inquilinaria’ en Textos, No. 15, vol. 3, septiembre 1993, publicación mensual DF-cambio XXI.

- Jardón Arzate, Edmundo. "Impopular o costosa pero la aprobaron", El Día, México, 17 de julio de 1993.
- Kuschick, Murilo. "Alain Touraine, entre el actor y el sistema" en Revista Sociología, No. 7 y 8, mayo - diciembre de 1988, UAM-A, México.
- Llinas Zárate, Isabel. "Lesiva la nueva ley inquilinaria manifiesta el PDM", El Universal, México, 22 de julio de 1993.
- "Los desalojos y sus condiciones", El Día, México, 10 de julio de 1993.
- Magaña Contreras, Manuel. "Unos 400,000 capitalinos habitan en cuartos de azotea, aseguran", Excelsior, México, 6 de agosto de 1993.
- Martínez, Nestor. "Aprueba el senado posponer hasta 1988 las reformas inquilinarias", La Jornada, México, 12 de septiembre de 1993.
- Mejía, Francisco. "La administración de la Ciudad de México se concibe con un enfoque metropolitano", El Nacional, México, 12 de junio de 1993.
- Melucci, Alberto. "La teoría de los movimientos sociales". Estudios Políticos, México, vol. 4-5, No. 4-1, octubre 1985 - marzo 1986.
- Moctezuma, Pedro. "El Movimiento Urbano Popular Mexicano" en Nueva Antropología, México, vol. VI, No. 24, junio 1984.
- Moctezuma, Pedro. "La CONAMUP", Estudios Políticos, México, vol. 4-5, No. 4-1, octubre 1985 - marzo 1986.
- Mongé, Raúl. "La nueva ley inquilinaria prescindió de las propuestas habitacionales de Camacho", Proceso, México, 19 de julio de 1993.

- Nolasco, Margarita. "La vivienda de los marginados urbanos" en Nueva Antropología, México, vol. VI, No. 24, junio 1984.
- Núñez, Oscar. "Masas o asociaciones en el origen del Movimiento Urbano Popular" en Sociología, México, Año 5, No. 12, UAM-A, enero - abril 1990.
- Ochoa, Jorge Octavio. "Iniciaron negociaciones sobre la ley inquilinaria con organizaciones de colonos", El Universal, México, 23 de agosto de 1993.
- Pazos, Luis. "Demagogia inquilinaria", El Financiero, México, 12 de agosto de 1993.
- Peralta, Mario. "Exige el M.U.P. a través de perredistas en la ARDF, derogar la ley habitacional", Excelsior, México, 6 de agosto de 1993.
- Perlo, Manuel. "Política y vivienda en México 1910-52", Revista Mexicana de Sociología, vol. XLI, No. 3, México 1979.
- Porras Robles, Angel. "El 50% de las 8,480 vecindades de 6 delegaciones se encuentran ruinosas", El Universal, México, 27 de junio de 1993.
- Provencio, Enrique. "Alquileres", La Jornada, México, 30 de julio de 1993.
- Ramírez Sainz, Juan Manuel. "Los movimientos sociales urbanos en México", Nueva Antropología, México, vol. VI, No. 24, junio 1984.
- Reyna, José Luis. "El corporativismo del Estado mexicano", Nueva Política, vol. i, No. 2, México, abril 1976.
- Robles, Isaías. "Habrá violencia en la Ciudad de México si se aprueba la ley inquilinaria", El Día, México, 8 de agosto de 1993.

- Robles, Magdalena. "Vivienda para pobres, sólo con subsidios", El Día, México, 28 de junio de 1993.
- Rodríguez Velázquez, Daniel. "La negociación como elemento de lucha en el M.U.P.: 1977-80", Estudios Políticos, México, vol. 4-5, No. 4-1, octubre 1985 - marzo 1986.
- Ross Rosillo, Federico. "La vivienda en renta", El Día, México, 19 de julio de 1993.
- Sod, Silvia. "Dejará el Estado su papel tutelar con los inquilinos", El Universal, México, 2 de agosto de 1993.
- "La reforma inquilinaria propiciará los desalojos", El Universal, México, 19 de julio de 1993.
- Secretaría de Programación y Presupuesto. "Descentralización", Cuadernos de renovación nacional, México 1988.
- Teherán, Jorge y Enrique Méndez. "Cambios a la ley inquilinaria, o se congela o se suspende", El Economista, México, 5 de agosto de 1993.
- Touraine, Alain. "La voz y la mirada" en Revista Mexicana de Sociología, Año XLI, No. 4, octubre - diciembre 1979.
- Urrutia, Alonso. "Carece de ingresos suficientes el 76% de habitantes del área metropolitana", La Jornada, México, 26 de junio de 1993.
- "El decreto inquilinario pasa por alto recomendaciones de la O.N.U.", La Jornada, México, 21 de julio de 1993.
- "Marcha de Asamblea de Barrios contra la reforma al Código Civil", La Jornada, México, 13 de julio de 1993.

- Valderrabano, Azucena. 'Dejó de ser la capital sitio de privilegios, Asamblea de Barrios', El Universal, México, 13 de julio de 1993.
- Vargas Videles, Martín. 'Viven dos millones de capitalinos en lotes irregulares', El Universal, México, 29 de agosto de 1993.
- Venegas, Juan Manuel. 'Están asentadas sobre zonas minadas 51 mil viviendas', La Jornada, México, 3 de julio de 1993.
- 'La demanda de departamentos y casas en renta ha disminuído 25%', La Jornada, México, 18 de julio de 1993.
- 'Sodi: Poco tacto de diputados del PRI al reformar la ley inquilinaria', La Jornada, México, 13 de julio de 1993.