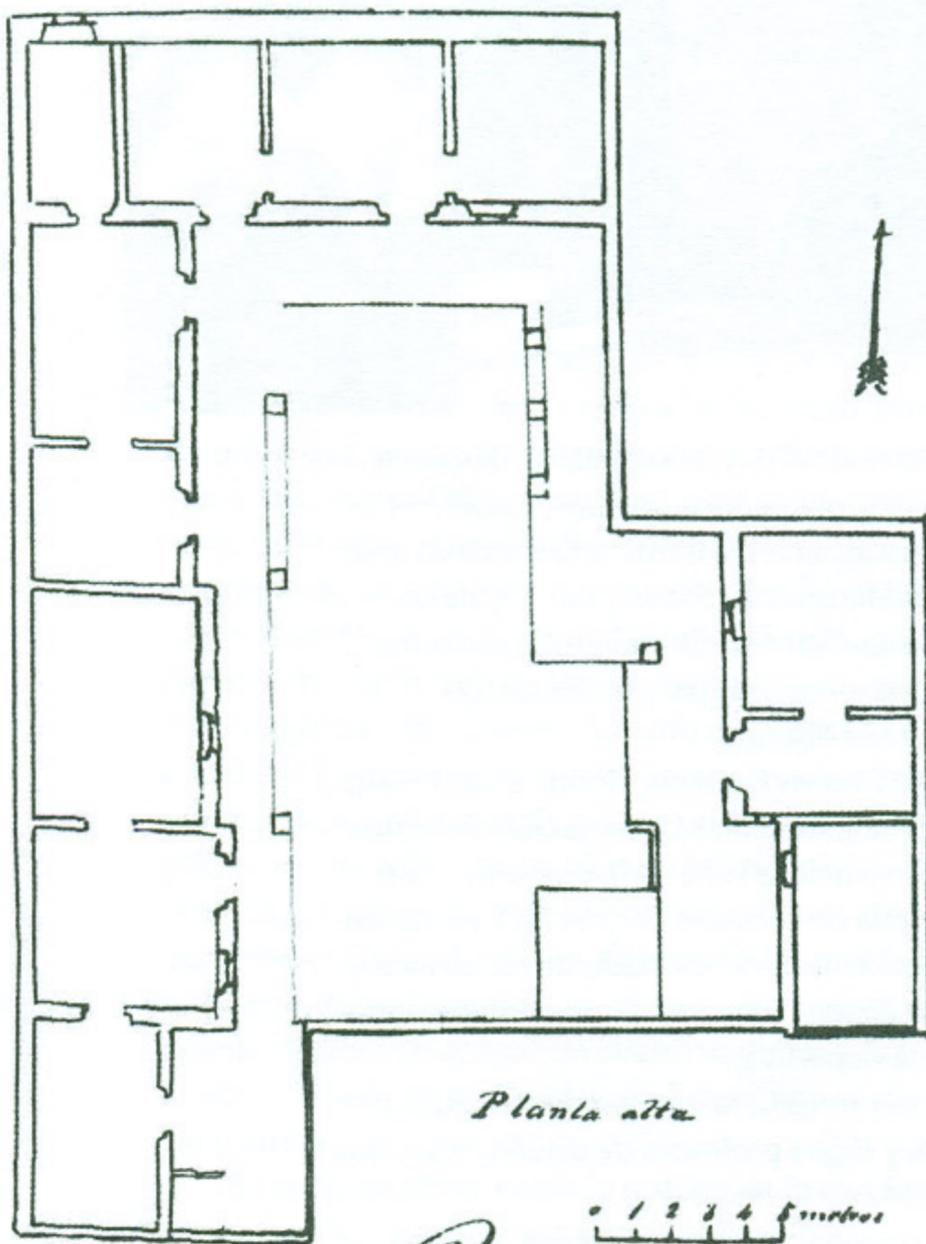


# La vivienda en la época de Juárez

Enrique Ayala Alonso  
Departamento de Métodos y Sistemas

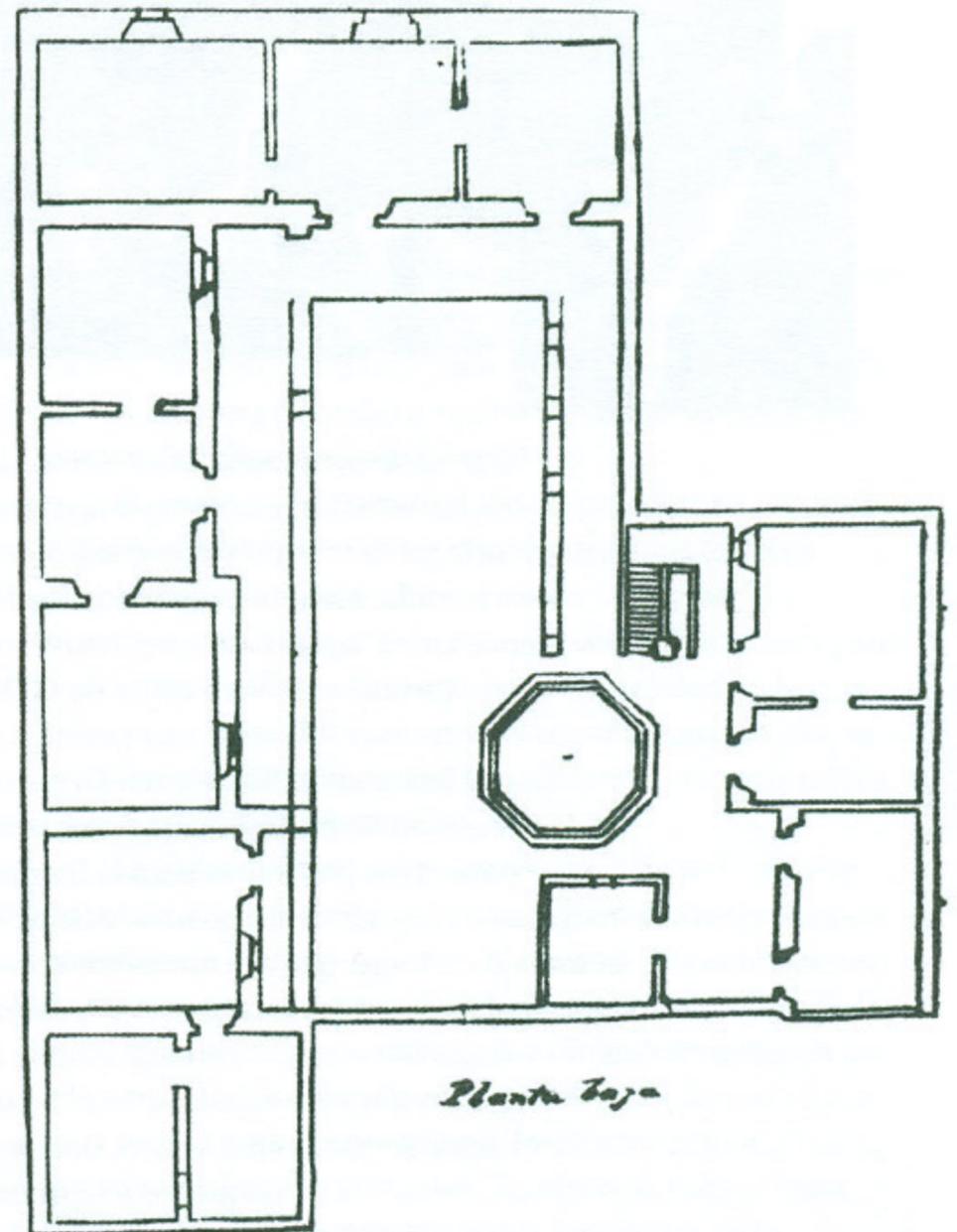


*Planta alta*

0 1 2 3 4 5 metros

*Delgado*

16



*Planta baja*

Fragmento del ex-convento de Santa Inés.  
Arq. Delgado, 1861

Fuente: AGNDF, Notario 725, José Villela, 1861, vol. 4939, f. 671

POCO O NADA HABÍA CAMBIADO EN MÉXICO EN MATERIA DE VIVIENDA varios años después de la Independencia. La mayoría de las casas existentes en las ciudades continuaban siendo propiedad de las corporaciones religiosas, que a través de su arrendamiento se allegaban considerables recursos. La diversidad de casas en poder de la Iglesia era considerable y no faltaban entre ellas algunas mansiones que le habían sido heredadas por fieles adinerados, al igual que un buen número de habitaciones de tipo medio; aunque la mayor parte de sus propiedades eran las casas modestas en las que vivía hacinada gran parte de la población.

Algunas de estas casas formaban parte de vecindades u otros edificios destinados a diversos usos, como hospitales o colegios, que como parte de sus recintos solían tener entresuelos, casas de taza y plato, simples cuartos o aun covachas, que podían utilizarse como habitación. No hay que olvidar que la falta de condiciones higiénicas dentro de la vivienda no era un problema que preocupara mayormente a los usuarios ni a los propietarios y las autoridades eran incapaces de darle solución.

Tal era la falta de viviendas hacia la mitad del siglo XIX, que ni siquiera personajes importantes como Ignacio Comonfort o Benito Juárez eran propietarios de las casas donde vivían. No obstante, el mayor problema derivado de esta situación no eran las precarias condiciones de vida de la mayoría de la población, sino la falta de circulación de los capitales ocasionada por la inexistencia de un mercado inmobiliario que, entre otras cosas, dificultaba al gobierno contar con recursos para atender las demandas sociales y aun sus propias necesidades.

Las dificultades económicas por estos años eran también resultado de las guerras que libraban las diferentes facciones políticas por implantar un proyecto de país. Hacia la sexta década el gobierno liberal encabezado por Comonfort, en ese momento en el poder, respondió a los desórdenes creados por la Iglesia, así como a sus múltiples injerencias en los asuntos del Estado con la promulgación de una serie de disposiciones, conocidas como Leyes de Reforma, mediante las cuales se perseguía borrar los vestigios del régimen colonial, secularizar la vida del país y crear una base económica para el desarrollo de la nación.

Estas leyes, una de las cuales fue la Constitución de 1857, permitieron la creación de una figura inédita en la vida política del país, el ciudadano, beneficiado por una serie de libertades y sujeto de obligaciones con la sociedad y el país. Los individuos a partir de entonces pudieron profesar cualquier creencia religiosa, circular libremente por el territorio nacional, trabajar o emplearse donde más les conviniera, externar sus opiniones políticas y elegir por medio del sufragio a sus gobernantes. Asimismo, permitieron el matrimonio civil, la libertad de prensa, la secularización de los hospitales y los establecimientos de beneficencia y la supresión de los fueros en la impartición de la justicia, lo cual representó un cambio formidable de la situación imperante hasta ese momento.

Una de las leyes más importantes para la Nación fue la relativa a la desamortización de las fincas rústicas y urbanas propiedad de las corporaciones civiles y religiosas, promulgada en 1856, mediante la cual se obligó a poner en venta diversos inmuebles, principalmente habitacionales, en beneficio de la población. Se estipulaba que dichas fincas, en primera instancia deberían ser adjudicadas en propiedad a los inquilinos que las ocupaban, a un precio correspondiente a la renta que pagaban por ellos, calculada como rédito 6% anual.<sup>1</sup> Es decir, la renta pagada a lo largo de un año representaba este porcentaje del valor total del inmueble o de la vivienda.

## Una de las leyes más importantes fue la desamortización de las fincas rústicas y urbanas, promulgada en 1856

El tiempo que disponían los inquilinos para adquirir el bien era de tres meses a partir de la promulgación de la ley, el cual una vez agotado permitía la adquisición por parte de quien denunciara la inexistencia de una operación de compra-venta, pero si aún así el inmueble no había sido adjudicado a ninguna persona, se remataba en almoneda al mejor postor. Esta ley, que posibilitaba convertir casi de la noche a la mañana a los inquilinos en propietarios, no fue tan exitosa como se esperaba. En primer lugar, muchos de ellos adeudaban rentas, lo cual era un impedimento para ser adjudicados; igualmente, los plazos para adquirir resultaban insuficientes para una población empobrecida, que debería erogar una cantidad equivalente al 4% del valor del inmueble, que era la comisión cobrada por el gobierno para realizar la transacción y, dada su religiosidad, tampoco le resultaba sencillo a la mayor parte de los habitantes adquirir para sí los bienes aparentemente arrebatados a la Iglesia.

Estas dificultades permitieron que un buen número de casas cayeran en manos de acaparadores. Estos individuos igualmente adquirieron varios terrenos rústicos en los alrededores de la ciudad que fueron enajenados a las corporaciones y fundaron varios fraccionamientos habitacionales, que permitirían la expansión urbana que tantos años había sido imposible. Uno de éstos fue la colonia Santa María (La Ribera), trazada en 1859 en terrenos del rancho del mismo nombre; ese año se fundó también la colonia de los Arquitectos y tiempo después varias más, sobre terrenos de la periferia urbana que habían servido como potreros, campos de cultivo o cementerios.

Era de esperarse que estos fraccionamientos se poblaran casi de inmediato, sin embargo no fue así, ya que otra de las leyes, la de nacionalización de los bienes del clero (1859), provocó una inesperada oferta de vivienda en la ciudad. Esta ley, por la cual el Estado expropió los edificios que la Iglesia había conservado para su servicio, entre ellos los conventos, dio lugar a la fragmentación de estos últimos para ser utilizados como habitación. La ley operó como una represalia del gobierno de Benito Juárez hacia la Iglesia, a quien acusaba de fomentar las guerras internas y servirse para ello de los caudales que los fieles le habían confiado para la realización de obras piadosas; además de haber desconocido su autoridad y obligarlo al exilio.

Habría que recordar que en 1858, poco tiempo después de haber sido decretada la ley de desamortización, ésta fue revertida por el gobierno conservador que desplazó del poder a Comonfort y persiguió a Benito Juárez, que para entonces había sido nombrado presidente provisional.

## Las leyes de reforma fueron un factor determinante en la mudanza de la situación habitacional y de las formas de habitar

El gobierno ilegítimo encabezado por Félix Zuloaga obligó a los beneficiarios a devolver los inmuebles, desconoció los títulos de propiedad que les habían sido otorgados y les exigió pagar las rentas correspondientes al periodo que tuvieron posesión de las fincas.

Una vez recuperada la Nación por el gobierno de Benito Juárez se volvieron a reconocer a los adjudicatarios las operaciones y títulos expedidos al amparo de la ley de desamortización; no obstante, quedaron excluidos de este beneficio quienes voluntariamente habían devuelto los inmuebles a sus antiguos propietarios. De la misma manera, se desconocieron las operaciones de compra-venta realizadas directamente con el clero. Fueron varios los individuos que de esta forma perdieron los inmuebles originalmente adjudicados, los cuales fueron otorgados a personas distintas.

La concentración en escasas manos de los edificios y terrenos desamortizados tampoco pudo evitarse y, tanto al interior de la ciudad como en su periferia, se crearon nuevos acaparamientos, con las consecuentes desventajas para los inquilinos que se encontraron con caseros más voraces e intolerantes que el viejo clero, el cual en diversas ocasiones facilitó a la gente humilde habitar las viviendas de su propiedad a cambio de algunos servicios, como

la limpieza de los templos, la recolección de limosnas o hacer mandados a los religiosos.

Las leyes liberales fueron menos duras e indulgentes con los propietarios que con los inquilinos, sin importar la clase social o los motivos que pudieran tener para incumplir con el pago de las rentas. En 1861, el presidente Juárez expidió la *Ley de Inquilinato*, implacable y contundente con los arrendatarios en sólo tres artículos: a) Se demandaba la desocupación inmediata de las fincas con adeudos de dos meses, mediante juicios verbales si el adeudo no era mayor de 100 pesos. b) La única manera de evitar la desocupación era mediante el pago del adeudo, y se precisaba que cualquier otro derecho que asistiera al inquilino para retener la finca sólo podría deducirlo posteriormente a la desocupación. c) Si en 15 días no se verificaba la desocupación el fallo condenatorio implicaba el lanzamiento.<sup>2</sup>

Esta expedita ley operaba principalmente en contra de los inquilinos más humildes, que eran los ocupantes de las viviendas baratas y quienes con más frecuencia solían atrasarse en los pagos de la renta. Los adeudos con montos mayores a 100 pesos eran objeto de juicios de primera instancia, que significaban procesos más prolongados y mayores plazos para desocupar las casas.

Las leyes de reforma fueron un factor determinante en la mudanza de la situación habitacional y de las formas de habitar. Las decisiones políticas tomadas por Benito Juárez y otros liberales de la época apuntaban hacia un proyecto moderno de nación, que no necesariamente significaba mayor justicia social, no obstante, era menester romper con las herencias coloniales que tanto lastraban el desarrollo del país. Esta fue una manera de conseguirlo.

---

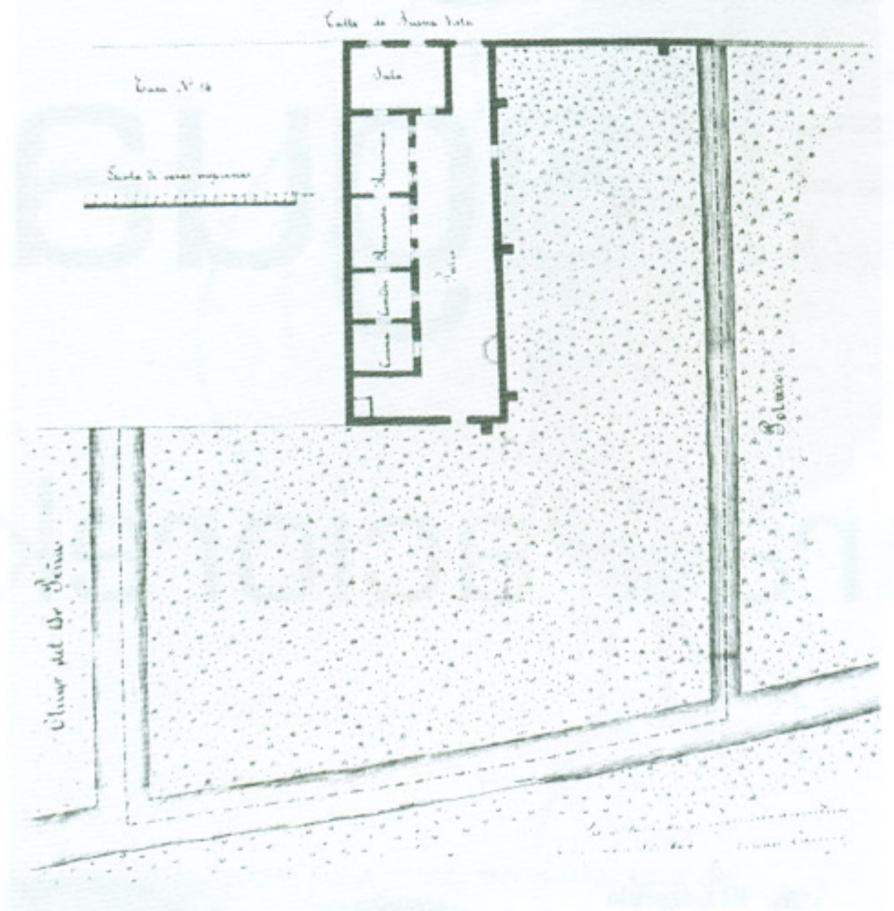
1 *Desamortización de fincas rústicas y urbanas propiedad de corporaciones civiles y religiosas en Leyes de Reforma*. Gobiernos de Ignacio Comonfort y Benito Juárez (1856-1863), México, Empresas Editoriales, 1955, (El Liberalismo Mexicano en Pensamiento y Acción, 5), p. 25.

2 *Ley de inquilinato*. Diciembre 13 de 1870, en Villanueva Francesconi, M. Primer calendario de secretos raros de artes y oficios, variedades y anuncios para 1871. México, Juan Buxo y Comp., 1870

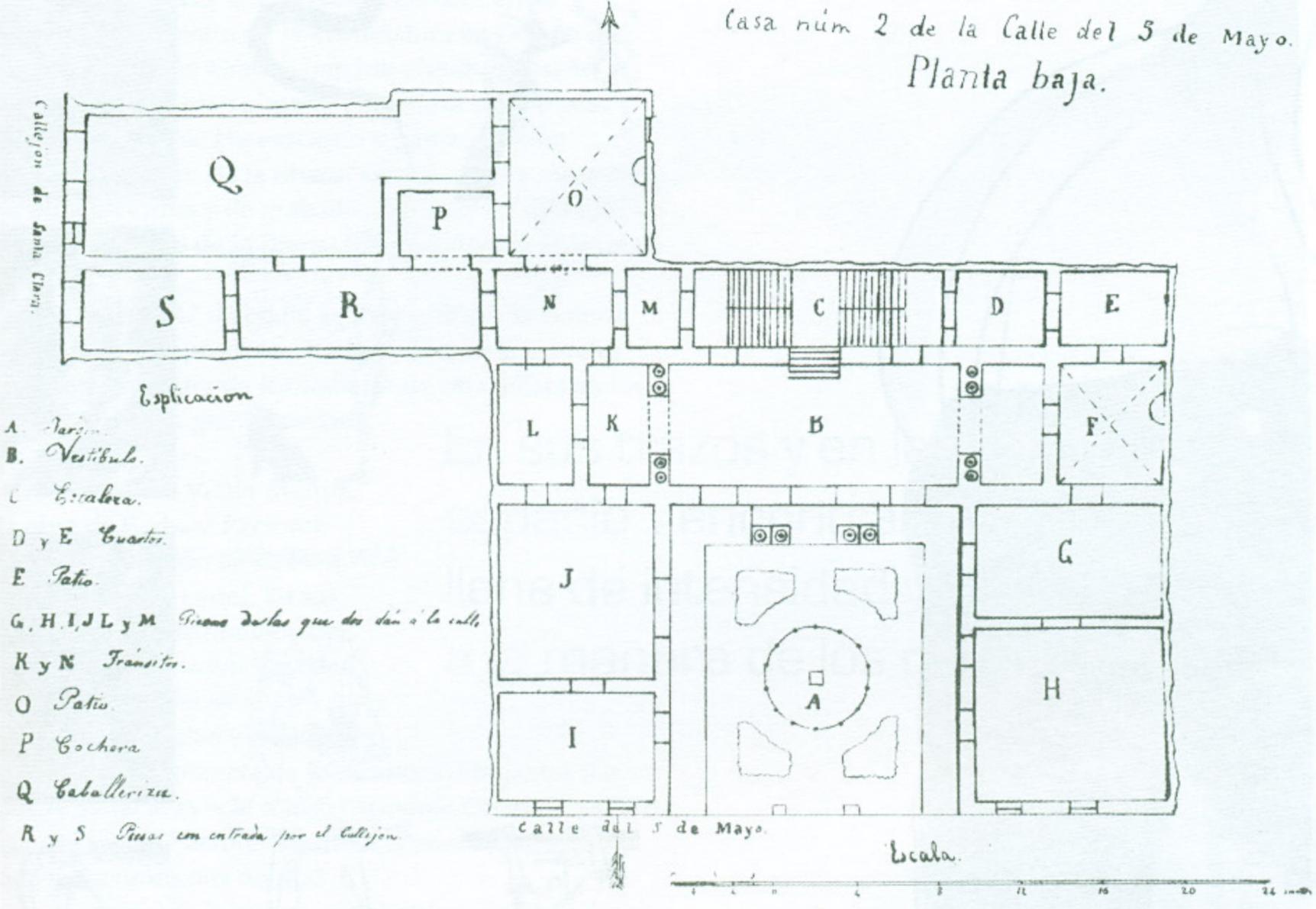
Plano de la casa N.º 15 de la Calle de Buenavista en  
 la Villa

Casa en Buenavista 15.  
 Ing.- Arq. Román Cañedo, 1864

Fuente: AGNDF, Notario 169, Ramón de Cueva, 1864, vol. 1038, f. 225



Casa núm 2 de la Calle del 5 de Mayo.  
 Planta baja.



- Explicacion
- A. Jardín.
  - B. Vestibulo.
  - C. Escalera.
  - D y E. Cuartos.
  - E. Patio.
  - G, H, I, J, L y M. Pisos de las que dan a la calle.
  - K y N. Trámites.
  - O. Patio.
  - P. Cochera.
  - Q. Caballeriza.
  - R y S. Pisos con entrada por el Callejon.

Casa en la calle 5 de Mayo 2, 1866

Fuente: AGNDF, Notario 436, Remigio Mateos, 1858-1863, ff. entre 144 y 145