La Ley del Inquilinato y la Ley del Saneamiento.

La Ley del Inquilinato divide á los arrendatarios de casas y la Ley del Saneamiento divide á los propietarios de fincas en dos categorías, la una de mayor y la otra de menor potencia pecuniaria.

La Ley del Inquilinato prohibe el aumento de la taza de arriendo para los inquilinos que estén al corriente de sus pagos, en casas que no ~~[illegible]~~ cuestan más de 10 Sp. de ~~[illegible]~~ alquiler

La Ley del Saneamiento dispone, en el artículo pertinente, ó sea art. 3, inciso 6a, que el costo de la pavimentación corra íntegro á cargo de los propietarios en las calles ocupadas en un 70 % por lo menos de grandes establecimientos comerciales — siendo fácil de entender que en tales calles todos los dueños de inmuebles son fuertes capitalistas — y que en calles dedicadas á casas-habitaciones de primera clase, se haga tributarios al

costo de la obra solo en un medio ó un cuarto por ciento á los propietarios de los inmuebles y en calles ocupadas por habitaciones de modesto valor se cobre ~~[illegible]~~ en escala descendiente sólo de un cuarto á un diez por ciento.

Las irregularidades que cometió el gobierno pasado permitieron que el Estado no pagara en muchos casos la mitad, los tres cuartos ó los nueve décimos del costo de construcción á que lo obligaba la Ley N. 4126, y que se exigiera á los propietarios, bajo la Ley de la Fuerza, soportar el peso entero del gasto de pavimentación y canalización, hecho de añadidura, con el mayor descuido y derroche, cambiándose pavimentaciones recién hechas con otras nuevas, ó deshaciéndolas con motivo de los trabajos de canalización, y hasta de colocación de los alambres de las Compañías Eléctricas, que debieran haberse ejecutado antes de dotar á las ciudades cercadas y las de concreto y asfalto, que eran la última palabra del progreso perseguido.

Así es que muchos propietarios de inmuebles en calles

y avenidas han pagado el valor de las obras de pavimentación no una, sino dos y tres veces, y que con el sistema disparatado que se observa, todos habrían acabado al fin por mirar la inversión de dinero en fincas como la menos garantizada contra accidentes imprevistos, y desde luego, como la menos practicable y apetecible.

Los predios, una antigua contribución impuesta á los propietarios de fincas, eran en su origen un tributo que se pagaba á las Juntas Departamentales con el objeto de constituir el fondo necesario para el sostenimiento de las calles y caminos. Con la supresión de las Juntas Departamentales el ramo de los predios se trasladó á las Municipalidades. Formalizado el Contrato con la Foundation Co., á la cual se encargó la ejecución de los trabajos contemplados en la Ley del Saneamiento, los predios pasaron, por obra y gracia de una legislación oportunista, á ser renta fiscal. Ahí en el Tesoro Fiscal se perdió, sin protesta de los personeros de los Municipios, la renta que éstos

debian tener para la conservación y el mejoramiento de la vialidad en sus respectivas ~~obras~~ ~~concesiones~~ jurisdicciones.

Algunos municipios, entre ellos el del Callao, solicitaron y obtuvieron permiso de excepción del contrato con la Foundation, y emprendieron por ~~cuenta~~ acción propia la contratación de las obras de saneamiento. Si el trabajo de la Foundation se cotizaba demasiado caro, se ejecutaba siquiera con alguna idoneidad; peores eran los trabajos realizados por los contratistas privados, que entraban en diversas combinaciones, perjudicando la calidad de la pavimentación y canalización y distrayendo sumas incalculables, sin que los pagaros, los propietarios, tuvieran á quien poderse quejar, puesto que toda una alianza de intereses estaba coludida contra ellos.

La pavimentación, costosa en sí hasta el grado de traer la bancarrota y la ruina á los propietarios menos pudientes, parecia como llevado con intento malévolo contra las fincas, pues por razones no bien motivadas, de nivelación, desvalorizaba á muchos inmue-

bles, hundiendolos en un nivel casi boredal y quitandoles el buen aspecto.

En el Callao ha habido, en los tiempos anteriores á la "avenida del progreso", pavimentos viejos y malos, pero nunca los desniveles tales como se observan, por ejemplo, en la desembocadura de la Calle de Miller á la Calle de Lima, y en la esquina de la Calle Teatro y Unión.

A mí personalmente apenas me cabe duda, de que con la política hacia los propietarios durante el imperio de la Ley del Inquilinato y la Ley del Saneamiento, se ha perseguido el deliberado fin de exasperar á los propietarios antiguos, obligarlos á vender ó perder sus inmuebles, y entregar finalmente todo el botin á los empresarios de compañías urbanizadoras, que como dueños nuevos habian hecho tabla rasa de los beneficios de la Ley del Inquilinato, implantando un régimen de monopolio, un latifundismo urbano, que habia sacrificado á la población en escala grande é inicua.

Como

Como el fin de las operaciones que acabo de trazar no se ha revelado todavía en plena evidencia á la mirada de los poco avisados, habrá hasta ahora quien que crea en la sinceridad con que se dictara la Ley del Inquilinato como una protección permanente ~~de~~ á las familias cuyos medios no alcanzan para ~~pagar los alquileres compatibles con la carestía moderna~~ amoldarse al encarecimiento ~~alarmante~~ colosal de las ~~[illegible]~~ rentas.

Todavía habrá ~~[illegible]~~ personas ingenuas que supongan á Leguía y su círculo animado de sentimientos de compasión por las familias pobres, sin darse cuenta clara de que á ese régimen no le interesaban los particulares con sus angustias económicas, sino las compañías capitalistas capaces de ofrecer sobornos á los funcionarios públicos en cambio ~~del~~ de un permiso para explotar de todas maneras posibles á la población en general. — sea el ejemplo de los omnibus entregados á la fuerza al monopolio de las Compañías Eléctricas.

Los principios

en el gobierno de Leguía eran todos halagüeños y los fines todos desastrosos — gran despliegue de bellas promesas y gentiles actitudes, y de obras sensacionales, y luego, un cínico abandono de los propósitos trazados y la cuenta deudora de los artículos adquiridos. Al mirar esa administración surge la pregunta: ¿dolo premeditado ó imprevisión supina? ¡Quizá ambos!

Los beneficios de la Ley del Inquilinato no han tenido tiempo de morir todos y cada uno en los once años que se dejó gobernar á Leguía. Debiera haberse dejado las riendas un par de años más al Gran Engañador, si se hubiere querido presentar la prueba incontrovertible de que la Ley del Inquilinato no era sino un paso preparatorio para el Monopolio del ~~[illegible]~~ Negocio de Alquileres de parte de poderosas Compañías Urbanizadoras que habrían sofocado en nuestras ciudades mayores los últimos restos del bienestar domiciliario del pueblo.

~~[illegible]~~ Hablo á los vecinos de Lima y el Callao,

y demás centros urbanos de la República amenazados por el desarrollo del proceso que indico con el calor y la sinceridad de una persona que está solidarizada con los intereses de ellas, puesto que pertenezco al número de los pequeños arrendatarios.

Una injusticia nunca da buen fruto. La Ley del Inquilinato, que durante un corto período de tiempo pudo ser una bondadosa medida de emergencia con relación á ciertos desmedros causados por la Guerra Europea, necesitaba de un corolario indispensable: la esconeración simultánea de gabelas ~~[illegible]~~ crecientes en favor del propietario. El inquilino pobre mira con frecuencia al propietario como á un enemigo que lo persigue con la cobranza de los alquileres ~~[illegible]~~ de la casa que ocupa, pero, ~~[illegible]~~ es progreso reconocer que el propietario está en su derecho de exigir por la habitación que ~~[illegible]~~ cede un precio de acuerdo con las tasas de la época. No tenemos establecido un orden social en que el alimento ó el techo se otorguen de balde y ningún propietario, sea pobre ó rico, podría comenzar jamás en que su finca le ocasionara más gastos

que entradas, y ésto era lo que estaba sucediendo á fuerza de la máquina en que se le aprisionaba entre la Ley del Inquilinato y las leyes de contribuciones.

Cualquier crítico que no hiciera ver en la forma expuesta la realidad de las cosas, no sería un amigo sincero del pueblo, que de por sí no atina á ver más allá del momento. Los propietarios habrían terminado dentro de poco á deshacerse de sus inmuebles, sea por disgusto ó por bancarrota, y entonces el público, víctima de la rapacidad de las compañías urbanizadoras, habría comprendido demasiado tarde, lo benigno que habían sido los propietarios particulares.

Un gobierno celoso del bien del pueblo habría podido tomar en los once años en que el de Leguía hizo tanto alarde de construcciones suntuosas, medidas adecuadas para impulsar la edificación de barrios modestos, que subsanara los efectos del aumento de la población y de la demolición de calles, y habría podido conseguir así suspender oportunamente la Ley del Inquilinato y restablecer ~~de especie~~

~~[illegible]~~ la competencia en edificación que se hace de ~~la~~ la moralidad de los precios.

Me reservo concluir mi tesis en otro artículo con referencia á la actitud del nuevo gobierno hacia este punto de vital trascendencia para la salud y moralidad de la población.

Atentamente

Callao, Setbre 27 de 1930

Dora Mayer de Zulen

Los contratistas:
Marco A. Perez
Labrzal y Cia.
Morán - Sturla.
(Padre Cotte, Dic 7 - 1933)