

ANÁLISIS GEOPOLÍTICO Y ASUNTOS INTERNACIONALES

LA VIVIENDA Y LA ESPECULACIÓN UN DERECHO HUMANO EN NEGOCIACIÓN

3 DE JUNIO DE 2022

Adela Beatriz SANTOS DOMÍNGUEZ¹

El derecho de toda persona a una vivienda digna² fue establecido en el párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948),³ así como en el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966).⁴ Los principios fundamentales se precisan por su universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En este sentido, vulnerarlos podría obstaculizar el disfrute de otros. Esto es, un individuo que no puede demostrar su residencia no tiene acceso a registros oficiales y/o institucionales coartando su derecho al voto, a la salud, a la educación o al trabajo mismo. Asimismo, un espacio inadecuado repercute en su desarrollo y dignidad humana.

En conformidad con las disposiciones relativas a la obligatoriedad de los tratados explícitas en la Convención de Viena, la recepción del derecho internacional en la jerarquía normativa es una atribución de los Estados. Es decir, estos no ofrecen prescripciones restrictivas para su cumplimiento efectivo. No obstante, el compromiso implícito en su ratificación supone la responsabilidad de implementar los medios más apropiados a su alcance para lograr la plena realización del derecho a la vivienda adecuada.

En México, la aplicación del Pacto Internacional de 1966 se oficializó al adicionar al artículo 4 de la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos el párrafo que señala que [...] *toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*⁵ De manera complementaria se expidió la Ley Federal de Vi-

1 Investigadora A del Centro de Estudios de Derecho e Investigaciones Parlamentarias de la Cámara de Diputados, maestra en Relaciones Económicas Internacionales y Cooperación por la Universidad de Guadalajara.

2 Para considerar que una vivienda es digna, la Observación general No. 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada establece siete criterios elementales: la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Cfr. COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, *Observación general N° 4, El derecho a una vivienda adecuada*, E/1995/22, 1994, pp. 1-7, <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>.

3 Párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. Cfr. NACIONES UNIDAS, *La Declaración Universal de Derechos Humanos*, (3 de junio de 2022), <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

4 Párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Cfr. NACIONES UNIDAS, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, 16 de diciembre de 1966, (3 de junio de 2022), https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr_SP.pdf.

5 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.

vienda en 1984 estableciendo las características y lineamientos del Sistema Nacional de Vivienda.⁶

Su interpretación, sin embargo, se ha entendido principalmente bajo los criterios administrativos y laborales, por su implícita relación con los desarrollos urbanos y las prestaciones sociales. No obstante, en los últimos años, la valoración de la vivienda adecuada como un derecho compuesto ha cobrado una mayor relevancia, sobre todo después de que la evidencia suscitada por la crisis inmobiliaria del 2008, la *emergencia de las ciudades globales* – denominado así por Saskia Sassen⁷– y la reciente convulsión por COVID-19 hayan evidenciado las implicaciones derivadas de su carencia en el desarrollo humano de las personas y la sociedad en general.

Algunas medidas adoptadas durante la gestión de la pandemia (el aislamiento social, el teletrabajo, o la teleeducación) pusieron en manifiesto situaciones que parecían haberse normalizado, -el hacinamiento o el acceso a servicios básicos limitados-. No obstante, ni la pérdida de empleos ni la crisis económica derivada de este acontecimiento detuvieron el aumento de precios de los bienes inmuebles en el mundo, según se estipula en el informe A/HRC/34/51 de Leilani Farha, relatora especial sobre vivienda digna de Naciones Unidas.

El referido informe se centra en la denominada *financiarización de la vivienda*, una problemática que identifica la apropiación de los bienes inmuebles como inversión desatando una ineludible crisis social.⁸ Pues una minoría con poder adquisitivo se apropia de estos, -dejándolos sin habitar incluso-, esperando a que suban los precios para rentar o vender, mientras otros carecen de un techo. Este fenómeno implica la transformación del sector inmobiliario en un mercado financiero de especulación y acumulación de riqueza que no considera el derecho a la dignidad humana. De acuerdo con la relatora especial, el problema se está reflejando e intensificando en las grandes ciudades del mundo, resultado de la *desregulación de los mercados inmobiliarios y los programas de ajuste estructural impuestos por las instituciones financieras*.⁹

En otras palabras, el problema no es la comercialización de la vivienda. La problemática surge en el momento en que unos cuantos adquieren propiedades y especulan con ellas hasta que los beneficios se vuelven redituables a su inversión, haciendo incosteable la renta o compra para la mayoría. Este fenómeno es aún más grave al presentarse en medio de una crisis económica -que obliga a los propietarios a vender a costos mínimos-, en los que no hay una demanda real, o cuando el poder

6 Cfr. CÁMARA DE DIPUTADOS, *Ley de Vivienda*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma el 14 de mayo de 2019.

7 OPEN DEMOCRACIA, *La transformación de viviendas en activos financieros normaliza la miseria en las ciudades de las Américas*, Democracia abierta, 24 de septiembre de 2020, (2 de junio de 2022), <https://www.opendemocracy.net/es/viviendas-activos-financieros-normaliza-miseria-ciudades-latinoamericanas/>.

8 Cfr. NACIONES UNIDAS, *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, A/HRC/34/51, Consejo de Derechos Humanos, 27 de febrero a 24 de marzo de 2017, <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/009/61/PDF/G1700961.pdf?OpenElement>.

9 *Ibidem*, p. 8.

adquisitivo de la sociedad no refleja el aumento de precios. Es así que, si el precio continúa aumentando aun en estas condiciones, nos encontramos entonces ante la financiarización.

En ciudades de España, Hungría, Irlanda, Reino Unido, empresas privadas han aprovechado la crisis económica para comprar bienes inmuebles a precios inferiores, desplazando a sus habitantes a la periferia, aumentando la desigualdad y la exclusión en el mejor de los casos.¹⁰ En el peor, nos encontramos con un aumento de personas viviendo en la calle o en sus autos, mientras sus antiguos edificios se mantienen vacíos. Es así como, los efectos de la especulación y los blindajes del mercado financiero han provocado que las propiedades sean las mercancías que menor valor pierden en una recesión, a cambio de desproteger los derechos humanos.

Aunque este problema aun parece ser un fenómeno deslocalizado, la realidad en México no se desfasa de la proyección global. Tal como lo señala el índice de precios de la vivienda reportado durante el primer trimestre de 2022 por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el valor de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 7.7% a nivel nacional mientras *el índice para casas solas creció 7.4% y el de casas en condominio y departamentos se apreció 8.1%*.¹¹ Es decir, vemos un aumento de oferta en el mercado inmobiliario -a costos inaccesibles para una gran mayoría- y una baja demanda,¹² que provoca que estas propiedades se mantengan vacíos por un largo tiempo, sin que por ello bajen de precio, por el contrario.

Aun cuando la situación no aparenta ser tan crítica aún, como sucede en otras ciudades globales, la tendencia no evade la preocupación para el mediano y largo plazo. Acorde con el reporte de Naciones Unidas, ante la innegable crisis, las respuestas de los Estados más afectados han sido esporádicas y reactivas y no han atendido las cuestiones sistémicas de este problema. Leilani Farha sugiere la necesaria y oportuna transformación de las relaciones del Estado y el sector financiero a partir de la atención jurídica y legislativa a fin de priorizar la vivienda adecuada como un derecho humano y no como un bien comercial. Lo anterior implica la revisión de las leyes y políticas relativas a la ejecución hipotecaria y el endeudamiento, entre otros,¹³ de manera preventiva.

Las alertas para los gobiernos del mundo han estado expuestas en la meta 11.1 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible que aborda la necesidad del establecimiento de diversas medidas fiscales, normativas y de planificación para promover la vivienda como un bien social. En el mismo orden de ideas, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR),

¹⁰ Cfr. *Ibidem*, p. 10.

¹¹ SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, *Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2022*, 10 de mayo de 2022, (2 de junio de 2022), <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2022-301271?idiom=es>.

¹² La demanda de financiamiento de vivienda de 2022 mostró una disminución del 29% de acuerdo con la SHF. Cfr. SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, *Demanda de vivienda 2022*, 28 de febrero de 2022, (2 de junio de 2022), https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/706263/Estimaci_n_de_demanda_2022.pdf.

¹³ Cfr. NACIONES UNIDAS, *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda... op. cit.*, pp. 24-25.

ha señalado la importancia de otorgar prioridad a los grupos sociales en condiciones desfavorables, no solo con la implementación de políticas y legislación que los favorezca, sino incluso evitando beneficiar a los aventajados a expensas de otros, bajo el principio de no discriminación.¹⁴

Las advertencias visualizadas a través de las experiencias internacionales son instrumentos para recapacitar sobre la precariedad que se puede o no normalizar con respecto a los costos de la vivienda en la época en la que vivimos. Como lo estipula el CDESCR, el Estado no es responsable de construir y entregar viviendas para toda la población, sino de implementar todas las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos y asegurar el acceso a un lugar adecuado para vivir. Bajo el contexto de la problemática descrita en este análisis, se considera la importancia de blindar los mecanismos y lineamientos establecidos a fin de garantizar la inviolabilidad del artículo 4 constitucional, y por tanto anteponer los derechos humanos ante la financiarización, evitando que las prácticas financieras lo conviertan en un activo con lucro especulativo en nuestro país.

REFERENCIAS

1. Normativa nacional

CÁMARA DE DIPUTADOS, *Ley de Vivienda*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma el 14 de mayo de 2019.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.

2. Internet

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, *Observación general N° 4, El derecho a una vivienda adecuada*, E/1995/22, 1994.

NACIONES UNIDAS, *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, A/HRC/34/51, Consejo de Derechos Humanos, 27 de febrero a 24 de marzo de 2017.

NACIONES UNIDAS, *La Declaración Universal de Derechos Humanos*, (3 de junio de 2022).

NACIONES UNIDAS, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, 16 de diciembre de 1966, (3 de junio de 2022).

OPEN DEMOCRACIA, *La transformación de viviendas en activos financieros normaliza la miseria en las ciudades de las Américas*, Democracia abierta, 24 de septiembre de 2020, (2 de junio de 2022).

14 Cfr. COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, *Observación general N°4, op. cit.*, pp. 1-7.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, *Demanda de vivienda 2022*, 28 de febrero de 2022, (2 de junio de 2022).

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, *Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2022*, 10 de mayo de 2022, (2 de junio de 2022).