

La actual crisis financiera y del sector de la vivienda Informe de la Relatora Especial de la ONU sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik¹

(a ser presentado en la 10ª sesión del Consejo de Derechos Humanos de la ONU
Ginebra, 2 al 27 de marzo de 2009)

RESUMEN (traducción completa de la versión original en inglés)

El presente es el primer informe presentado al Consejo de Derechos Humanos por la nueva Relatora Especial, Raquel Rolnik, quien tomó posesión del cargo el primero de mayo de 2008. En vista de la actual crisis del sector financiero y de vivienda, la Relatora Especial ha decidido dedicar este informe temático a las consecuencias que ciertas políticas económicas, financieras y de vivienda de las últimas décadas han tenido sobre el derecho a una vivienda adecuada y su contribución a la presente crisis.

El primer capítulo discute la crisis del sistema hipotecario y la crisis financiera. El segundo capítulo relaciona estas crisis con las políticas económicas, financieras y de vivienda prevalecientes y su impacto en el derecho a una vivienda adecuada. En el tercero se ofrecen algunas conclusiones y recomendaciones.

En el contexto de la globalización de la vivienda y los mercados financieros inmobiliarios y las políticas de ajuste estructural las ciudades se han vuelto menos asequibles para los grupos de población de medianos y bajos ingresos.

En la mayoría de los países, el mercado se ha vuelto el agente regulador del precio, la ubicación y la disponibilidad de suelo y vivienda, mientras que el papel del Estado ha ido disminuyendo. Esto ha fortalecido la percepción de la vivienda como una mera mercancía o bien económico, negándole otras dimensiones del derecho a la vivienda adecuada e impactando negativamente sobre el disfrute de los derechos humanos para todos.

Según la Relatora la presente crisis es una oportunidad para reflexionar sobre el actual sistema de vivienda y la adopción de un enfoque de derechos humanos orientado a la consecución de una vivienda adecuada para todos. Llama al Consejo a considerar los diferentes aspectos planteados en el presente informe y da un número preliminar de recomendaciones: las múltiples dimensiones de la vivienda deben ser consideradas y no sólo como mera mercancía o un bien financiero. El informe argumenta que el mercado solo no puede proveer de vivienda adecuada para todos y que en determinadas circunstancias es necesaria la intervención pública.

La Relatora Especial aboga por la adopción de medidas basadas en políticas públicas de vivienda que apoyen el acceso a una vivienda adecuada por distintos medios, incluyendo sistemas alternativos al sistema de propiedad e hipotecario privados, a través del desarrollo de nuevos sistemas de financiamiento y seguridad de tenencia. La Relatora Especial también llama a un incremento del financiamiento público y a la construcción de viviendas públicas, con el objetivo de reducir los impactos de la crisis sobre la población y el disfrute de los derechos humanos.

¹ Resumen elaborado en español por Javier Bajo Bello, en base a la versión original completa en inglés.

INDICE

- I. [La actual crisis económica, financiera y de vivienda](#)
 - II. [Las políticas económicas y de vivienda predominantes y su impacto en el derecho a una vivienda adecuada](#)
 - a. [La redefinición del papel del Estado](#)
 - b. [Ajustes estructurales](#)
 - c. [La vivienda en propiedad como único objetivo y su impacto en otras opciones de vivienda](#)
 - d. [Mercantilización de la vivienda](#)
 - e. [Financiamiento de la vivienda en propiedad](#)
 - f. [Titulación de tierra y vivienda](#)
 - g. [Discriminación en el acceso a la vivienda](#)
 - h. [Seguridad de tenencia, desalojos y personas sin hogar](#)
 - III. [Conclusiones y recomendaciones](#)
-

I. La actual crisis económica, financiera y de vivienda

Para comprender la crisis y sus impactos, y para poder realizar recomendaciones adecuadas en torno al problema de la vivienda, es importante analizar las decisiones económicas y financieras que han llevado a la situación actual.

Es comúnmente aceptado que la crisis se ha originado por la quiebra del sistema de crédito asociado a las hipotecas *subprime*. Este concepto fue acuñado para aquellas hipotecas que se daban a personas que no podían acceder a las hipotecas convencionales. Las *subprime* tenían condiciones más duras de pago, como mayores intereses y un gran riesgo de desahucio por impago. Estas hipotecas fueron posteriormente vendidas en los mercados financieros a inversores globales.

Durante la última década generaron un negocio estimado de 1.3 millones de millones de dólares hasta marzo de 2007. Fueron promovidas, en principio, por algunos países desarrollados como una manera de expandir el mercado inmobiliario, frecuentemente a las familias de bajos ingresos. Se hizo en un contexto de gran liquidez que inducía a una rápida expansión del crédito en países emergentes y desarrollados. El mercado financiero inmobiliario llegó a ser una actividad importante para el sector financiero, inflando la burbuja de precios en el sector. La liberalización del mercado fue promovida por el desarrollo de normativas y políticas de desregulación de los mercados financieros.

Por ejemplo, se decidió relajar los controles a los créditos y acabar con las limitaciones a la entrada de los mercados de deuda.

En EE.UU., las *subprime* surgieron a mediados de los '90, llegando al 20.1% de todas las hipotecas concedidas en 2006. Desde 2004, más del 90% de las *subprime* tenían un tipo de interés variable que crecía rápidamente después de un período inicial de bajo interés.

En años recientes, la mayoría de hipotecas tipo *subprime* fueron hechas por instituciones sin depósitos. Para eso, esas "originadoras" pidieron prestados millones de dólares; así, fueron dueñas de los créditos sólo brevemente (60 o 90 días) antes de empaquetarlos con otros créditos y venderlos a mercados secundarios de inversores en un proceso llamado de securitización², lo que les permitiría devolver los créditos que habían pedido.

² También conocido como bursatilización en algunos países. N. del T.

La expansión del negocio de las *subprime* fue acompañado de una inadecuada percepción del riesgo por los inversores, la falta de diligencia de reguladores y supervisores, la excesiva permisividad de las instituciones financieras y la especulación inmobiliaria y sobre-construcción durante el periodo de *boom*. Los consumidores se vieron inadecuadamente protegidos y frecuentemente fueron víctimas de prácticas abusivas.

Mientras tanto, en el caso de España se practicaron otras formas de *subprime*: financiando el 100% de la vivienda o hipotecas sin intereses iniciales para jóvenes, etc.

El sistema funcionó mientras crecía el mercado de vivienda y los hipotecados podían pagar sus mensualidades. Entre 2006 y 2007 el mercado de vivienda se estancó en muchos países, los créditos se revaluaron y en 2007 un gran número de hipotecados dejó de pagar. Comenzaron las ejecuciones hipotecarias, cuadruplicándose entre el tercer cuarto de 2005 y finales de 2007, llegando los impagos al 20.43 %.

Entre el verano y el otoño de 2007 el colapso del mercado de las *subprime* comenzó a afectar a los bancos de EE.UU. y Europa que habían invertido en él. Los intervienen de diversas maneras, la mayoría con inyecciones de dinero por parte de los bancos centrales, apoyando determinados bancos y compañías y en algunos casos nacionalizando instituciones.

En diciembre de 2007, el presidente de EE.UU. propuso medidas de apoyo a las víctimas de la crisis, en especial a los pendientes de desahucio, estimados en 1.7 millones de personas. Los mercados de valores comienzan a tener importantes caídas a partir de enero de 2008 y el impacto de la crisis en la economía real se predice por parte del Banco Mundial.

Durante el año, mientras que los precios de la vivienda y las hipotecas continúan cayendo y un creciente número de bancos se colapsan, las iniciativas para contener la crisis se multiplican, incluyendo los paquetes de medidas de rescate nacionales para los sistemas bancarios y los recortes de los tipos de interés de los bancos centrales. A partir de agosto de 2008, un creciente número de personas perdieron sus empleos en los países occidentales.

De cara a una potencial catástrofe, y en medio de duras críticas por la intervención del estado para salvar compañías privadas y mercados, algunos países intervienen comprando activos contaminados, inyectando dinero a los bancos. Estas medidas son consideradas por algunos expertos como una oportunidad para repensar un sistema en el que las entidades privadas han tomado como rehenes a la población y las autoridades, dadas las consecuencias significativas de sus actuaciones.

La actual crisis representa una amenaza para la implementación del derecho a la vivienda si las pérdidas de los bancos se convierten en deuda pública a expensas de los programas estatales y la ayuda para vivienda y otras áreas sociales. Ello puede profundizar la actual crisis de vivienda y de las condiciones de vida.

Otro elemento a tener en cuenta es el impacto en los estados de los procesos de aceleración de la interdependencia global, interacción e integración. La crisis que inicialmente era vista como de los países desarrollados está afectando rápidamente a los países en vías de desarrollo. Afectará de forma diferente dependiendo de sus relaciones con el sistema financiero internacional; afectará menos en el África Subsahariana por su menor conexión con las instituciones financieras occidentales.

A pesar de eso tendrá efectos en los países en vías de desarrollo: disminución de las exportaciones, reducción de la ayuda al desarrollo, disminución de las remesas de los migrantes y reducción de la inversión extranjera directa. Además, en caso de una recesión global la crisis afectará a todos los países.

La Relatora Especial cree que la crisis y sus orígenes en el mercado inmobiliario reflejan los errores fundamentales en las políticas de viviendas, y revela la incapacidad de los mecanismos del mercado para proveer de vivienda adecuada para todos. Las causas que se encuentran bajo la crisis hipotecaria y financiera deben ser examinadas para calcular su impacto en el derecho a la vivienda adecuada.

II. Las políticas económicas y de vivienda predominantes y su impacto en el derecho a una vivienda adecuada

La retirada de los Estados del sector de la vivienda y el incremento del uso de la vivienda como inversión, dentro de un mercado financiero global, ha impactado profundamente en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada. El crecimiento y el poder de las corporaciones multinacionales ha afectado al sector de la vivienda, la globalización de los derechos de propiedad, el mercado financiero de vivienda, y la promoción de la propiedad como fórmula de tenencia de vivienda, la reorganización de ciudades y suburbios, los nuevos roles del Estado en el sector de la vivienda, y el efecto de las migraciones internacionales y los refugiados, todos presentan nuevos e indeterminados retos. La creencia de que los mercados son la mejor forma de regular el sector de la vivienda y el incremento del papel de la vivienda como inversión ha desplazado al estado de la esfera social.

En el mismo sentido que otros campos sociales, la vivienda está afectada por la lucha entre quienes creen en la responsabilidad colectiva, incluyendo el papel del sector público en la promoción del bienestar general, y los que creen que la mejor forma es el mercado y el interés individual. La primera fue dominante en la primera mitad del siglo 20 y la segunda lo ha sido en las últimas décadas.

Durante décadas el mundo ha sido testigo de la prioridad estatal de atraer capital internacional en detrimento de otros objetivos sociales. Las prioridades neoliberales como la contención fiscal, reducción de impuestos, libre mercado, fueron implementadas a lo largo y ancho del mundo. A finales de los noventa hubo un énfasis en la privatizador en la provisión y regulación de la vida social y económica.

A. La redefinición del papel del Estado

Cuando a finales del siglo XIX la creciente miseria en las ciudades se hizo evidente en EE.UU. y Europa los gobiernos comenzaron políticas activas en la provisión y suministro de vivienda. Estas intervenciones requerían una gran institución y una fuerte inversión a largo plazo. Tras la Gran Depresión, el *New Deal* aprovisionó de viviendas incluyendo viviendas públicas baratas para pobres y la creación de una autoridad para la vivienda que subsidiaba rentas bajas para las familias de bajos ingresos. En Europa, tras la II Guerra Mundial, había un gran número de familias. La reconstrucción de las ciudades y la construcción de viviendas sociales tuvo un rápido crecimiento durante las posteriores dos décadas. Al final de los '70 la demanda de vivienda era relativamente estable. Con la crisis económica de los '60 el costo del estado del bienestar se incrementó como una excesiva carga para la economía estatal. Los críticos comenzaron a decir que estas políticas no eran fiscal ni socialmente sostenibles, ni necesarias.

Mientras tanto, en este mismo período se produce un aumento de la demanda de viviendas en países en vías de desarrollo, especialmente en América Latina, que experimentaba una gran migración del campo a las ciudades provocada por el desarrollo industrial. La inexistencia de políticas de urbanización y de vivienda así como la inexistencia de políticas que hicieran posible el acceso de esta población, mayoritariamente pobre, a tierra urbanizada, significó que la mayoría de esta población habitara en viviendas informales autoconstruidas caracterizadas por la precariedad y la carencia de servicios básicos e infraestructura.

Fue surgiendo un importante movimiento, basado en teorías económicas que apoyaban la transferencia del control de las actividades económicas del estado al sector privado, que llamaba a la desregulación de los mercados y al libre comercio. Esta visión se hizo dominante en años sucesivos, dando forma a las políticas de los Estados, las instituciones financieras internacionales y las agencias de desarrollo.

En el caso de la vivienda los estados han pasado de suministradores a facilitadores de ella. De este modo ha habido una sustancial reducción en la construcción de viviendas asequibles para los grupos más pobres y vulnerables, junto con la disminución de los presupuestos y los fondos

nacionales. Los Estados han en cambio privilegiado su labor en la promoción y la creación de un entorno que permitiera la atracción de capitales internacionales. Lejos de ser pasivo, este nuevo rol implicó la creación de condiciones, instituciones y regulaciones para apoyar las actividades financieras.

Convencidos de que debían reducir su intervención, los estados comenzaron a adaptar sus presupuestos y a disminuir los fondos para vivienda pública y subsidios para el acceso a la vivienda. En la mayoría de los países en desarrollo, sobre todo los sometidos a un fuerte proceso de urbanización en los '60 y '70 (como Brasil y otros países de América Latina), esto frenó los frágiles intentos de establecer sistemas de bienestar; el resultado fue, en la mayoría de los casos, un aumento de la pobreza, empeorando los estándares de vida de las capas pobres de la sociedad.

B. Ajustes estructurales

Las mismas políticas que se estaban llevando a cabo en los países desarrollados fueron implementadas por los países en vías de desarrollo por las instituciones financieras internacionales, los donantes y otros actores internacionales o regionales. Fueron impuestas para la concesión de ayudas o préstamos, especialmente a través de los programas de ajuste estructural; los críticos argumentaron que estas políticas afectarían a los derechos económicos, sociales y culturales, incluyendo el derecho a la vivienda.

Los '80, cuando el FMI y el Banco Mundial se movilizaron para reestructurar las economías de muchos países en desarrollo para reducir su deuda, fueron años del crecimiento explosivo de los suburbios, no sólo por la migración de los campesinos pobres sino por millones de ciudadanos desplazados y empobrecidos por el impacto de dicho ajuste estructural.

Hay una relación directa entre el aumento del precio de la vivienda y la demanda de vivienda pública y asequible. El anterior Relator Especial pudo comprobar el impacto de la reducción del suministro de vivienda pública en los grupos más vulnerables de la población. La constante reducción de vivienda pública tiene como resultado el aumento de las listas de espera, obligando a un gran número de personas a vivir en condiciones inadecuadas afectando otras áreas como la alimentación, el vestido o la salud.

C. La vivienda en propiedad como único objetivo y su impacto en otras opciones de vivienda

El traspaso de la responsabilidad del suministro de vivienda del Estado al mercado ha ido acompañado por la visión de que la vivienda en propiedad es la mejor opción para todos. En consecuencia, esta forma de tenencia se ha puesto en el centro de las políticas de vivienda en la mayoría de los países. Mientras este objetivo ha tenido buenos resultados para una parte de la población, ha tenido también una cara negativa. La vivienda pública fue vista como una parte integral de la dependencia de la cultura del bienestar, del mismo modo que representaba los peores problemas del diseño urbano moderno. Actualmente es entendida como la vivienda de los pobres y los grupos llamados marginales. Esta percepción tiene consecuencias en la programación de políticas públicas y gubernamentales de vivienda, así como para las actitudes sociales hacia la vivienda pública.

En algunos países el Estado ha optado por vender las viviendas públicas a los inquilinos, incrementando la vivienda en propiedad y reduciendo los gastos del Estado, especialmente de mantenimiento. La privatización de las viviendas públicas ha tenido distintas formas dependiendo del país.

La privatización a gran escala de vivienda pública también ha tenido lugar en los países en transición de la economía planificada a la de mercado. Según el Banco Mundial, en los países en transición, una considerable cantidad de propiedad residencial pasó de pública a privada. El impacto de la privatización en la población ha variado dependiendo del país. No se tuvo en cuenta cómo afectaría esta rápida privatización a los grupos más vulnerables. En los mismos países una mayor

restricción en el financiamiento público de viviendas, la privatización de las viviendas y la liberalización de la construcción y de los precios ha provocado un descenso de las viviendas asequibles y de nueva construcción.

Acompañado de la desregulación del sistema financiero, el crédito en el sector de la vivienda ha crecido de forma importante en los países desarrollados.

En paralelo a la reducción de la vivienda pública, la legislación sobre los alquileres ha sido revisada en los países desarrollados, reduciendo la protección sobre los inquilinos y afectando la seguridad de tenencia.

D. Mercantilización de la vivienda

La reducción del papel del estado en el suministro de vivienda, dejando en manos del mercado la provisión de la misma, ha facilitado la percepción de la vivienda como un bien más que puede ser comprado y vendido como cualquier otro objeto de consumo. Considerada una mercancía y un activo financiero, otras dimensiones del derecho a una vivienda adecuada han sido negadas, lo cual tiene consecuencias significativas para el disfrute de los derechos humanos para todos. Expertos apuntan a la globalización como acentuadora de la mercantilización de la vivienda; la escalada de los precios de la vivienda y los alquileres son la respuesta normal del mercado basado en la oferta y la demanda exclusivamente.

Cuando el crédito está disponible y el capital financiero busca oportunidades de inversión, la competencia por el suelo urbano y el valor de la tierra crece, entonces sólo los sectores de más altos ingresos pueden aspirar a comprar.

El aumento de los precios de la vivienda está influenciado por una variedad de factores: la especulación del suelo y la vivienda, la renovación urbana y la creación de las llamadas ciudades de clase mundial tienen un impacto directo en la accesibilidad. El resultado es la creación de áreas creadas específicamente para las capas adineradas, con todo el confort y los servicios que puedan desear. En el otro lado, los que no pueden acceder a esas áreas son empujados a suburbios de viviendas precarias, con escasos servicios o sin ellos y demasiado lejos de sus medios de vida. Los grupos vulnerables, en especial las mujeres, son los más afectados por la carencia de soluciones y los que sufren los efectos de las fuerzas centrífugas que los arrastran a las afueras de las ciudades, sin infraestructura ni servicios. Esta migración es el resultado de la falta de viviendas, servicios y otros bienes en condiciones asequibles, así como de la carencia de políticas adecuadas.

Como sector rentable, la vivienda y el suelo han sido objeto de especulación en todo el mundo, contribuyendo a la escalada de precios. La actual crisis empeora los problemas de accesibilidad a la tierra y a la vivienda a través del mundo. No sólo afecta a los pobres, cada vez más afecta a los sectores de rentas bajas y medias. La diferencia entre el aumento de los ingresos y el aumento de los precios de la vivienda y los alquileres es crucial en este contexto, conduciendo a las familias a un constante temor a perder sus hogares por no poder pagar los plazos de sus hipotecas y alquileres.

Evidentemente, en el contexto de la mala unión entre necesidad y disponibilidad, y la falta de accesibilidad, muchos no son capaces de competir por una vivienda adecuada por su situación económica. Además, la integración de los mercados de vivienda en los circuitos financieros generales significa que propietarios individuales tienen que competir con multinacionales por el capital y el crédito. Basar la posibilidad de acceso a la vivienda en una competencia en base a los ingresos es, desde parámetros de derechos humanos, una discriminación inaceptable.

E. Financiamiento de la vivienda en propiedad

Los gobiernos fomentaron que los hogares de bajos ingresos se convirtieran en propietarios de las viviendas con un doble objetivo: potenciar los activos financieros de esas viviendas y disminuir su dependencia de las ayudas del gobierno. Mientras esta opción dio mayor seguridad en la tenencia para muchos hogares, también trajo aparejado un importante efecto: se concedieron

hipotecas por parte del sector privado a familias que en circunstancias normales no se hubieran podido conceder. Esto incrementó el riesgo para las compañías privadas a la vez que hizo a las familias de escasos ingresos todavía más vulnerables a los cambios económicos y financieros.

Mientras los precios seguían aumentando, las expectativas de que continuaran creciendo era mayor que la diferencia entre el costo de la vivienda y los ingresos, y todos felices. Los precios, gracias a esta burbuja inmobiliaria, llegaron a niveles increíbles. Como era previsible los precios no podían continuar creciendo indefinidamente. La “burbuja más grande de la historia” se previó pero ningún gobierno hizo nada para evitarlo. Tan pronto se estancaron los precios los problemas comenzaron, llegando a la crisis actual.

F. Titulación de tierra y vivienda

Otra dimensión ha sido la expansión de programas de titularización de las tierras irregulares. Una de las razones para el subdesarrollo, según Hernando De Soto, es la ausencia de un sistema de registro de la propiedad que facilite la obtención de hipotecas, prohibiendo consecuentemente el desarrollo de un capital personal y un crecimiento equitativo del suelo y la vivienda.

Bajo este presupuesto, los masivos programas de titulación de tierras se han considerado como la opción preferida para atender a los ciudadanos de los asentamientos populares. Bajo esta suposición se han exportado los sistemas legales occidentales de propiedad al resto del mundo. Esto ha contribuido al impacto de la globalización, legitimando prácticas de patentar, controlar, apropiarse y mercantilizar recursos naturales, físicos y humanos en todo el mundo. Durante los ‘80 y ‘90 algunos países –apoyados por las instituciones financieras internacionales- impulsaron programas de titulación en los asentamientos informales, para que sus habitantes pudieran entrar al mercado. En este contexto, las hipotecas fueron ampliamente promovidas por las instituciones de crédito.

Algunos argumentan que para desarrollar e implementar mercados de vivienda justos, son necesarios instrumentos legales y la intervención del Estado para asegurar un sistema de propiedad, de financiamiento de vivienda, de infraestructuras residenciales, de regulación y de subsidios a la vivienda. Un sistema funcional y efectivo con los derechos de propiedad necesita reglas transparentes, predecibles, estables y no discriminatorias que preserven los derechos de los individuos para uso, inversión, mantenimiento, renta, hipoteca y venta de la tierra y la vivienda sin intromisión y con total protección contra las acciones arbitrarias de las autoridades. Otros han visto el proceso de creación de derechos a la propiedad de la tierra y la vivienda simplemente como un proceso de recolonización, principalmente para la apropiación de la tierra y la propiedad a través de mecanismos legales, que compañías y bancos de los países desarrollados utilizan para controlar territorios en los países en vías de desarrollo.

Varios estudios de los programas masivos de titulación, especialmente en América Latina, han mostrado que realizada sin urbanización e integración socio-económica permite a los mercados funcionar pero no mejora la vida de los ciudadanos de los asentamientos populares.

G. Discriminación en el acceso a la vivienda

La discriminación relativa al acceso a una vivienda adecuada es resultado de medidas, políticas y leyes discriminatorias, inadecuada regulación zonal, políticas de desarrollo exclusivistas, exclusión de los subsidios para vivienda, negación de la seguridad en la tenencia, falta de acceso al crédito, limitada participación en los procesos de toma de decisiones relacionados con la vivienda. Las prácticas de préstamo han discriminado a grupos como nómadas, minorías, migrantes y mujeres.

Los miembros de grupos minoritarios que tratan de adquirir viviendas se encuentran con muchas formas de discriminación, como la denegación de acceso al crédito, o condiciones más desfavorables cuando lo consiguen.

La práctica de préstamos depredadores afecta desproporcionadamente a algunas categorías

de la población. Se caracterizan por unos tipos de interés y comisiones excesivas, así como abusivas o innecesarias precauciones que perjudican al solicitante.

Los prácticas depredadoras en los préstamos son descritas como las que incluyen términos abusivos o injustificados y las que abiertamente suponen una conducta fraudulenta que maximiza el impacto financiero sobre los consumidores. Son inherentemente discriminatorios y deben por lo tanto ser prohibidos.

H. Seguridad de tenencia, desalojos y personas sin hogar

La seguridad de tenencia se ha visto muy afectada por la crisis. En algunos casos las ejecuciones hipotecarias corresponden a segundas viviendas pero en la mayoría significan la pérdida del único hogar de las familias que acaban viviendo en condiciones inadecuadas o en la calle. Ha habido un aumento de “ciudades de tiendas” y de campamentos, especialmente en EE.UU.

Las ejecuciones hipotecarias han afectado a viviendas en alquiler; en muchos casos los inquilinos no conocían que esas viviendas estaban hipotecadas y han sido expulsados sin previo aviso.

Es importante comprender las consecuencias negativas que tienen los desalojos y las ejecuciones hipotecarias, sobre todo cuando la consecuencia es dejar a familias viviendo en la calle. Es mucho más complicado mantener el empleo si no puedes tener acceso a agua y servicios básicos e higiene. Muchas familias no tienen dónde dejar sus pertenencias, y muchas no tienen ahorros para poder pagar un depósito para un alquiler.

En los desalojos, las posesiones son frecuentemente destruidas, se generan situaciones de violencia y traumáticas para las familias, y en especial para los/as niños/as.

Conclusiones y Recomendaciones (traducción completa de la versión original en inglés)

La Relatora Especial teme que la crisis financiera continúe causando muchos problemas económicos y financieros a nivel nacional e internacional, incluyendo quiebras e impactos adicionales en el sector de la vivienda afectado por las industrias financieras de inversión.

La Relatora Especial cree que la presente crisis representa del mismo modo una oportunidad para reflexionar y considerar cómo mejorar los sistemas, las políticas y los programas de vivienda para asegurar una vivienda adecuada para todos y todas. Espera que el Consejo de Derechos Humanos considere las cuestiones suscitadas en el presente informe.

Avanzar en la consideración de la distinción entre los derechos de propiedad y el derecho a la vivienda adecuada, el cual abarca rasgos comunes y diferenciados, puede demostrarse útil para ayudar al Consejo a mejorar el disfrute del derecho a la vivienda adecuada.

El reto planteado por la crisis -y la gama de temas planteados en el informe- requerirá análisis profundos y la Relatora Especial continuará realizando el seguimiento de la situación. Sin embargo, le gustaría realizar algunas recomendaciones preliminares para que el Consejo las considere.

Todos los actores implicados en el sector de la vivienda deben reconocer las múltiples dimensiones del mismo, el cual es más que un simple activo financiero y tiene grandes implicaciones para los individuos, las comunidades y la sociedad en su conjunto.

El derecho a la vivienda adecuada debe ser integrado en todas las políticas, proyectos y actividades referidas a la vivienda, en particular aquellas elaboradas por los poderes públicos. Todos los actores, público y privados, implicados en la vivienda, tienen que admitir el derecho a la vivienda adecuada y tomarlo en cuenta en su trabajo.

Los Estados tienen que asegurar coherencia en la definición de las políticas nacionales e internacionales, a todos los niveles y para todos los actores y agencias públicas. Las actividades estatales deben estar dirigidas a implementar el derecho humano a una vivienda adecuada. Por ejemplo, las decisiones tomadas por el Consejo de Derechos Humanos en relación a la vivienda adecuada deben estar reconocidas, coordinadas y apoyadas por aquellas adoptadas en UN-Hábitat y por las instituciones financieras internacionales.

La acción del Estado debe reflejar el reconocimiento de que el valor de la vivienda no está sólo relacionado con la inversión personal sino que también depende de un gran número de factores externos, incluyendo la inversión pública en infraestructura, los servicios básicos, y el entorno, la comunidad y la seguridad que se asocian a la misma, asegurando socialmente el papel que juega y una legítima puesta en el valor de la vivienda el cual requiere una regulación adecuada.

La crisis económica global, y la recesión en muchos países, puede provocar la reducción de ingresos para muchos sectores de la población, por lo tanto el suministro de viviendas asequibles es más necesario. Los estados deben tomar todas aquellas medidas necesarias para disponer de opciones de vivienda adecuada.

Los Estados deberían apoyar el acceso a una vivienda adecuada a través de medidas como la promoción de alternativas a los sistemas de vivienda en propiedad y de financiamiento privados, y desarrollar nuevos mecanismos financieros que puedan asegurar la mejora de las condiciones de vida y de vivienda para la mayoría de la población mundial, el cual no se ha conseguido con los mecanismos existentes. No se debe reducir el gasto del Estado en vivienda. Por el contrario, los fondos públicos para vivienda y para la construcción de vivienda pública se deben incrementar en el sentido de reducir el impacto de la crisis en los grupos más vulnerables.

En algunos países, la vivienda en propiedad ha sido tradicionalmente la forma de tenencia más segura y la vivienda en renta la menos, con una gran facilidad para el desahucio. Las recientes circunstancias han demostrado que la tenencia en propiedad es una forma segura de tenencia sólo en determinadas circunstancias, en particular cuando son adecuadas, sostenibles y estables financieramente las formas de adquirirla. La tenencia en alquiler puede ser más segura con una legislación apropiada que proteja a los inquilinos de los desalojos abusivos, y si al mismo tiempo se desarrollan mecanismos asequibles, controlados y subsidiados de alquiler.

Los Estados deben asegurar que la regulación y las instituciones financieras tengan en cuenta las vulnerabilidades y los límites en las capacidades de devolución de créditos de los hogares de bajos ingresos. Se deben desarrollar servicios financieros para los grupos de bajos ingresos, consultando a dichos grupos, ya que son los que mejor pueden evaluar su capacidad de devolución y asegurar el desarrollo de sistemas que se adecuen a sus necesidades.

Los Estados tienen que reconocer que el mercado solo es incapaz de proveer de vivienda adecuada para todos y todas. Se requiere una regulación efectiva y un seguimiento directo a las actividades del sector privado, incluyendo las compañías financieras y constructoras, por parte el Estado.

En algunas situaciones, el Estado debe considerar intervenir en el mercado, por ejemplo, a través de políticas de uso del suelo equitativas, financiamiento público para la provisión de viviendas, regulación adecuada de alquileres y refuerzo legal de la seguridad en la tenencia. Consagrando en la legislación pertinente el derecho a una vivienda adecuada se ayudará a asegurar un papel adecuado del Estado en el sector de la vivienda.

Los Estados deben tomar medidas tendentes a la reducción del impacto de las ejecuciones hipotecarias y la crisis, por ejemplo en casos de desahucios de inquilinos debido a las ejecuciones

inmobiliarias o por el impago de rentas debido a la crisis económica. En particular, los Estados deben hacer todos los esfuerzos posibles para prevenir la pérdida de las viviendas que empuja a las familias a alojamientos inadecuados y tiene un impacto perjudicial en el disfrute de otros derechos individuales de las personas, las familias y las comunidades, incluyendo su acceso a la educación, el trabajo y a unos estándares de vida adecuados.

Los Estados deben asegurar una adecuada regulación de las actividades financieras internacionales para prevenir futuras crisis financieras y sus efectos sobre los derechos humanos y al de una vivienda adecuada.

Los Estados deben adoptar mecanismos internos e internacionales para controlar la especulación en el sector hipotecario y el de la vivienda. Deben proteger, en particular, el derecho a la vivienda de la población, implementando mecanismos de seguimiento que apunten a la regulación de las actividades de las compañías privadas -prohibiendo los préstamos depredadores, prácticas discriminatorias de crédito, etc.- que resultan una negación del derecho a una vivienda adecuada para todos y todas.

[Versión original completa en inglés](#)