

# ¿Derecho a la vivienda, o derecho al crédito para la vivienda?

*Wendy Marilú Sánchez Casanova\**

Uno de los aspectos del derecho a la vivienda es el acceso a los servicios que presta el Estado para proporcionar la vivienda, pero cuando éste cambia su papel de interventor al de facilitador, el grado de acceso a los servicios y productos en materia de vivienda también cambia. Así, la búsqueda de una vivienda propia se remite al derecho al crédito para adquirir una vivienda, fruto de la intervención capitalista en el área, lo que constituye una realidad que requiere ser abordada a partir de la propuesta de un marco teórico-conceptual, presentado aquí como un esbozo.

*One aspect of the right to housing is accessing to the services provided by state to afford housing, but when it changes its role as controller to the facilitator, the level of access to services and products for housing also changes. Thus, the search for own houses refers to the right to loan to buy a house, fruit of capitalist intervention in the area, which is a reality that requires to be approached from a proposal of a theoretical conceptual framework, submitted here as an outline.*

**SUMARIO:** Introducción / I. El discurso: derecho a la vivienda / II. La realidad: derecho al crédito para la vivienda / III. Puntos de atención: tratamiento teórico del derecho al crédito para la vivienda / IV. A modo de conclusión / Fuentes de consulta

---

\* Licenciada en Derecho por el Centro de Estudios Superiores C. T. M. Maestra en Ciencias Sociales por la Universidad de Quintana Roo.

## Introducción

El “producto” de los organismos de vivienda ya no es la vivienda, sino el crédito, y el “derecho a la vivienda” se vuelve el “derecho al crédito”.<sup>1</sup> Esta afirmación, vertida por René Coulomb en su ponencia *Las políticas habitacionales de los estados latinoamericanos*, inspira el presente trabajo, pues tiene como objetivo abundar en la diferencia entre derecho a la vivienda, y aquí me refiero a una vivienda propia, lo que corresponde al discurso oficial, y el derecho al crédito para adquirir una vivienda y sus particularidades, que es la realidad que puede encontrarse en regiones como América Latina.

De ese modo, se pone en entredicho el discurso simple, y hasta ingenuo, del derecho a la vivienda como derecho humano a cargo del Estado, quien ha transitado del papel interventor al de facilitador, lo que deja abiertas las puertas a la iniciativa privada, manifestándose inmediatamente las diferencias socioeconómicas, que dejan a muchas personas sin las condiciones reales necesarias para el ejercicio de su derecho, quedándose a merced de un préstamo para poder llegar a ser propietarias de una vivienda a largo plazo.

Así, en un primer momento se presenta, en términos básicos, el discurso del derecho a la vivienda, ello a través de sus características dentro del marco de los derechos humanos, al abordar asimismo, su mención en los ámbitos internacional y nacional, para después exponer algunas razones por las que considero que se trata de una solución teórica a problemas de pobreza patrimonial, en donde las deficiencias para adquirir una vivienda propia constituyen un obstáculo para el ejercicio pleno del derecho que aquí se trata. Ante ello, centro mi atención al conjunto de implicaciones socioeconómicas de la inserción de prácticas neoliberales en materia de vivienda, lo que me lleva a afirmar que el derecho a una vivienda propia es más bien el derecho al crédito para adquirir una vivienda, lo que se expone en el segundo apartado. El último apartado contiene la enunciación de aspectos que considero oportunos para desarrollar un esquema teórico-conceptual del derecho al crédito para la vivienda.

## I. El discurso: derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda supone el derecho de toda persona a habitar en una construcción digna, en la que de manera estable pueda desarrollar su vida privada. También supone el derecho a acceder a los servicios que presta el Estado para proporcionar

---

<sup>1</sup> René Coulomb, “Las políticas habitacionales de los Estados latinoamericanos”, *Seminario Taller Internacional Teorías sobre la Ciudad Contemporánea en América Latina*, UAM-Xochimilco, 17 a 20 de octubre del 2011, p. 16.

la vivienda y, la obligación por parte de éste de crear la infraestructura normativa e institucional suficiente en materia de vivienda.<sup>2</sup>

El derecho del ser humano a contar con una vivienda en óptimas condiciones es un ámbito que oscila entre lo público y lo privado. Ello porque la vivienda constituye un soporte material necesario para el desarrollo de las personas, pues se trata del espacio de:

- *Albergue*. La vivienda constituye un refugio, una protección al ser humano contra los peligros y riesgos. Por ello, se requiere que ese “albergue” se construya con materiales de calidad y se ubique en zonas seguras y accesibles, condiciones cuya satisfacción resulta por demás costosa.
- *Intimidad*. Los seres humanos desean habitar por separado para concentrar ciertas actividades y estados de ánimo insertos en el ámbito de lo privado. Esta faceta tiene un componente predominantemente psicológico, por lo que su satisfacción contribuye al derecho a la salud.
- *Comodidad*. Se refiere a las características de la zona en que se encuentra ubicada la vivienda, lo que hace deseable o no determinada residencia. El acceso favorable a la misma vivienda, a los servicios básicos, así como a áreas de comercio y esparcimiento debe predominar, ello con la finalidad de hacer más llevadera la cotidianidad del individuo.
- *Ubicación*. Que se refiere al tiempo y costo de los traslados de las personas en su cotidianidad. Lo que se busca es optimizar recursos en los recorridos, lo que incide indudablemente en la calidad de vida. Este aspecto depende en gran parte de las vialidades y del sistema de transporte.
- *Bienestar público*. El Estado tiene la responsabilidad originaria de garantizar las mejores condiciones para la construcción y el acceso a una vivienda.<sup>3</sup> Este punto incluye el derecho de propiedad.

Como se puede apreciar, la vivienda es un elemento indispensable para la vida privada, pero depende en gran medida del sector público.

Por ello, el tema de la vivienda se encuentra inserto en el discurso de los derechos humanos, los cuales tienen como objeto el respeto y la satisfacción de las necesidades primordiales del individuo para alcanzar ciertas aspiraciones, lo cual le garantiza y facilita el desarrollo pleno y satisfactorio de sus potencialidades.

El derecho a la vivienda se encuentra dentro del grupo de los derechos humanos de segunda generación, es decir, los derechos económicos, sociales y culturales, que:

---

<sup>2</sup> José Zamora Grant, *Introducción al estudio de los derechos humanos*, México, Tlaxcala, Gudiño Cicero, 2007, p. 106.

<sup>3</sup> Para abundar en el estudio de estas características, V. Wallace Smith, *Sociología y economía de la vivienda*, México, Pax, 1973, pp. 3-15.

## *Sección Artículos de Investigación*

- Tienen un contenido eminentemente social.
- Implican una responsabilidad más amplia por parte del Estado, consistente en un deber hacer.
- La titularidad corresponde al individuo en clase social, asociación o comunidad.
- Se encuentran condicionados por las posibilidades económicas de cada Estado.<sup>4</sup>

Los derechos humanos de segunda generación representan la búsqueda de mejores condiciones de vida para sectores sociales que históricamente han sido objeto de abusos por parte de los denominados propietarios de los medios de producción. Esto impone un deber hacer al Estado, que se traduce en la satisfacción de necesidades básicas y en la prestación de servicios.

Para el disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales, los individuos se asocian en la búsqueda de intereses comunes, exigiendo al Estado que provea los mecanismos para concretar el mejoramiento de las condiciones de vida, mediante la satisfacción de necesidades, entre las cuales se encuentran, además de la vivienda, la alimentación, el vestido, la salud, la educación, la recreación, entre otras.

Siendo los derechos humanos de segunda generación una responsabilidad de deber hacer para el Estado, dependen de las posibilidades económicas de éste. Es por eso que se aprecian notables diferencias en la satisfacción de las necesidades económicas, sociales y culturales entre los países, pues no todos poseen los mismos recursos humanos, materiales y naturales, ni la misma conciencia y mecanismos para su aprovechamiento, lo que implica mayor o menor probabilidad de satisfacción.<sup>5</sup>

Cabe aclarar que aunque la vivienda es una necesidad vital, no se encuentra inserta en los derechos humanos de primera generación, ello debido a que el papel del Estado respecto a estos derechos es de respetar su libre ejercicio, lo que implica la actitud pasiva de dejar hacer. Por el contrario, en los derechos humanos de segunda generación el Estado tiene un papel activo, de proveedor, y el derecho a la vivienda implica precisamente creación, construcción, edificación, provisión, dotación, adjudicación.

Por tanto, la vivienda constituye un derecho humano básico, más allá de cualquier consideración legal. Su carencia constituye una injusticia.<sup>6</sup>

El derecho a la vivienda se encuentra teóricamente consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, específicamente en el artículo 25.1, que esti-

---

<sup>4</sup> Wendy Marilú Sánchez Casanova, "Derechos humanos de primera y segunda generación", *Seminario-Taller Los Derechos Humanos en México*. Una introducción a su estudio, México, Universidad del Istmo, agosto del 2008, pp. 14 y 15.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> Enrique Ortiz Flores, *Notas sobre la producción social de la vivienda. Elementos básicos para su conceptualización y estudio*, 2ª ed., México, Casa y Ciudad, A.C./Coalición Internacional para el Hábitat, 2004, p. 12.

pula que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Por su parte, el artículo 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos señala que:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

En el ámbito nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece, en el párrafo séptimo del artículo 4º, que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, por lo que las leyes determinarán los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar ese objetivo.

Cabe señalar que el derecho a la vivienda fue elevado a rango constitucional durante el sexenio de Miguel de la Madrid (1983-1988), lo que fue reflejo de una demanda generalizada de las organizaciones sociales a nivel internacional.<sup>7</sup>

Asimismo, la Ley de Vivienda tiene como objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa,<sup>8</sup> y considera como vivienda digna aquella que:

Cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.<sup>9</sup>

Este precepto se concentra en las características del espacio de la vivienda que se han descrito líneas arriba, en especial la connotación de albergue y bienestar público.

Asimismo, la Ley de Vivienda prevé el Sistema Nacional de Vivienda, entendido como “el conjunto de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que conforman la producción habitacional”.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Claudia Frisia Puebla Cadena, “Del Estado interventor al Estado facilitador”, *Ciudades 44*, octubre-diciembre de 1999, pp. 23.

<sup>8</sup> Ley de Vivienda, artículo 1º.

<sup>9</sup> Ley de Vivienda, artículo 2º.

<sup>10</sup> *Ibidem*.

El discurso legislativo se reproduce en el de los documentos de planeación gubernamental, acompañados de ciertas propuestas para materializar el derecho a la vivienda. Por ejemplo, el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 reconoce que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social,<sup>11</sup> de ahí que el objetivo en la materia sea ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.<sup>12</sup>

Existe gran cantidad de leyes y documentos programáticos sobre vivienda, redactados en los términos ya mencionados en los párrafos precedentes. No es el objetivo de este trabajo la elaboración de una lista exhaustiva de ellos, sino subrayar el hecho de que en el discurso se reconoce el derecho a la vivienda, pero en la práctica los textos político-jurídicos resultan letra muerta, porque son otros los factores que definen los mecanismos de construcción y acceso a la vivienda, lo que se verá en el siguiente apartado.

## **II. La realidad: derecho al crédito para la vivienda**

Uno de los aspectos del derecho a la vivienda es el acceso a los servicios que presta el Estado para proporcionar la vivienda, pero cuando éste cambia su papel de interventor al de facilitador, el grado de acceso a los servicios y productos en materia de vivienda también cambia.

El derecho a la vivienda se considera vulnerable genéricamente en dos supuestos: cuando no se realizan las conductas necesarias para el establecimiento de la infraestructura normativa e institucional necesarias que hagan posible el disfrute de este derecho, siempre que ello sea viable; y cuando se realizan conductas que obstaculizan el acceso a los servicios que presta el Estado en materia de vivienda.<sup>13</sup>

En regiones como América Latina esos dos supuestos se materializan a cabalidad; más bien, el segundo resulta una consecuencia inevitable del primero, por lo que los problemas para adquirir una vivienda constituyen el núcleo de atención en este apartado. Esto tiene que ver con la transformación del papel del Estado en materia de vivienda, pues el grado de su presencia ha disminuido mediante la delegación de funciones a instancias privadas que actúan conforme a la dinámica capitalista, lo que modifica de sobremanera el panorama, a través de la asignación de precios, la caracterización de la vivienda como mercancía, la creación de valores añadidos y la exclusión de todo factor que no implique mayor ganancia a menor costo. Esto explica la segregación de determinados individuos y sectores sociales.

---

<sup>11</sup> Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, p. 136.

<sup>12</sup> *Ibidem.*, p. 137.

<sup>13</sup> José Zamora Grant, *op. cit.*, p. 106.

La metamorfosis del Estado en la esfera de la vivienda supone el cambio de la faceta intervencionista a la facilitadora. Lo anterior encuentra su explicación en ciertos procesos histórico-económicos.

La faceta intervencionista se puede vislumbrar hasta antes de 1982, cuando en América Latina predominaron las instituciones públicas específicas a cargo de la vivienda. La intervención financiera del Estado era considerable a través del capital promocional de circulación, que implicaba el dominio del proceso productivo e imponía a la construcción de vivienda cierto número de normas, el diseño, momentos y lugares de construcción, lo mismo que el tipo de beneficiarios escogidos.<sup>14</sup>

Durante el proceso acelerado de urbanización en América Latina, el capital financiero, en particular el manejado por los organismos financieros multinacionales (Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo), estuvo presente en la producción de vivienda urbana para los sectores de ingresos medios y bajos, que los Estados debieron emprender por motivos políticos.<sup>15</sup> Entonces, los organismos de vivienda estatales operaban como clientes y garantes del financiamiento, lo cual transferían al derechohabiente o beneficiario de la vivienda, o absorbían a “costo perdido” como subsidio total o parcial, para aumentar la demanda solvente, sin que el comprador tuviera una relación directa con el financista.<sup>16</sup>

Entonces, la vivienda como satisfactor social:

- Tiene una racionalidad ética que se sustenta en el costo de captación de recursos y en la planeación que fija montos máximos de crédito, ello conforme a las características de los destinatarios.
- Opta por soluciones masivas.
- No siempre cede a presiones de los grupos de poder político o económico.
- Requiere de subsidios altos y ocultos, especialmente los que se refieren a los costos administrativos y técnicos.
- Sigue normas rígidas.
- Controla costos directos de terceros.
- Sus técnicos definen normas, tipologías, sistemas para el diseño y la construcción.
- Los destinatarios, es decir, a quienes se les adjudica la casa-habitación tienen un papel pasivo, pues deben aceptar lo que se les ofrece. No manejan recursos, salvo el enganche.
- Presta especial atención a los sectores de bajos ingresos.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> René Coulomb, *op. cit.*, p. 12.

<sup>15</sup> La construcción de una buena imagen al exterior, con miras a obtener recursos por parte de organismos internacionales.

<sup>16</sup> Emilio Pradilla Cobos, *Formas productivas y re-construcción urbana en América Latina*, México, UAM-Xochimilco, 2012.

<sup>17</sup> V. Enrique Flores Ortiz, *op. cit.*, p. 18.

### *Sección Artículos de Investigación*

En México, esta faceta se puede apreciar históricamente a través de los sucesos que se mencionan a continuación.

- 1972. Creación de fondos de vivienda (Infonavit y Fovissste).
- 1976. Promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos.
- 1977-1982. La definición de marcos legislativos y programáticos de la política de vivienda, haciendo énfasis en el papel rector del Estado.
- 1983-1988. Elevación del derecho a la vivienda a rango constitucional.
- 1983. Promulgación de la Ley Federal de Vivienda.<sup>18</sup>

Por otra parte, en su faceta facilitadora, el Estado deja el control de la producción habitacional subsidiada por él mismo al “libre” juego de la oferta y de la demanda.<sup>19</sup> Esta modificación encuentra su origen en los acontecimientos que marcaron la “Década Perdida” en América Latina (años ochenta), así como en la reorientación de los objetivos que el financiamiento internacional impone para autorizar la asignación de recursos.

Esto tiene que ver con la capacidad económica del Estado para satisfacer las necesidades amparadas por los derechos humanos de segunda generación, lo que fortalece el argumento de que este discurso, y en especial el del derecho a la vivienda, es una solución sobre papel, que no enfrenta verdaderamente el problema estructural que trae a colación las carencias económicas, socioculturales e, incluso, históricas que se degeneran en la violación de los derechos también llamados básicos.

Por la presencia de las rentas capitalizadas en el precio del suelo, el carácter complejo del bien y el largo tiempo de producción y de realización mercantil, la combinación entre el suelo soporte y el inmueble tiene un alto costo de producción que lleva a que el promotor-productor se convierta en sujeto de crédito bancario para el financiamiento de la obra, como capital circulante, que después trasladará al comprador mediante el crédito hipotecario. Las mismas causas, más la presencia del interés bancario causado por el crédito al productor, elevan el precio de mercado del producto, y exigen la presencia de un crédito a largo plazo para el comprador del bien inmueble. El largo plazo del crédito al comprador, alarga significativamente la realización de la mercancía inmobiliaria y el retorno del dinero invertido más la ganancia para el productor y otros actores involucrados, por lo que la presencia del capital financiero es irremplazable.<sup>20</sup>

Así, la vivienda como mercancía:

- Forja una racionalidad por el costo y la accesibilidad de recursos financieros, reorientación de subsidios, desregulación normativa y topes máximos de crédito.

---

<sup>18</sup> V. Claudia Frisia Puebla Cadena, *op. cit.*, pp. 23 y 24.

<sup>19</sup> René Coulomb, *op. cit.*, p. 17.

<sup>20</sup> Emilio Pradilla Cobos, *op. cit.*, pp. 15 y 16.

- Propugna por la masificación de soluciones.
- Tiene altos costos indirectos.
- Los productores y promotores privados deciden el tipo, diseño y calidad del producto.
- Los adquirientes son simples compradores que se adaptan a la oferta.
- Excluye a sectores sociales de bajo ingreso.<sup>21</sup>

Asimismo, la estrategia financiera definida deja fuera a la población mayoritaria, en la cual, la carencia de servicios y habitación se refleja más y privilegia la demanda de sectores que pueden pagar. Representa, además, riesgos para la población que ha satisfecho su derecho por esta vía, al posibilitar la creación de nuevos grupos vulnerables.<sup>22</sup>

En este caso, los nuevos grupos vulnerables comprenderían diversos sectores sociales desprovistos de mecanismos para acceder a la vivienda, sean públicos o privados.

El surgimiento de estos grupos implica un riesgo en la medida de las acciones ilegales y/o violentas que pudieran emprender para hacerse de una vivienda, lo que podría afectar derechos de propiedad ya adquiridos por terceros. Los “paracaidistas” o los “okupas”<sup>23</sup> son ejemplos de lo anterior.

En México, la faceta del Estado facilitador se manifiesta a través de las acciones que se exponen a continuación:

- **1989-1994.** La legislación, los documentos programáticos y las instituciones públicas de vivienda se orientan a la desregulación del sector, definiendo una función diferente del Estado, la facilitadora, que es la que las agencias internacionales promovían.
- **1990-1994.** El Programa Nacional de Vivienda expresa que el papel del Estado es el de propiciar las condiciones para que intervengan los sectores privado y social en la producción habitacional.
- **1992.** Se reforma el artículo 27 constitucional en materia de tierras ejidales y comunales, las cuales entran a la dinámica capitalista ya pudiendo ser objeto de contratos de compraventa y arrendamiento.
- **1992.** El Programa de Fomento y Desregulación de la Vivienda se enfoca a la simplificación administrativa y la reducción de costos indirectos que afectan a la vivienda.

---

<sup>21</sup> V. Enrique Ortiz Flores, *op. cit.*, p. 18.

<sup>22</sup> Casa y Ciudad, A.C., “El derecho a una vivienda adecuada”, *Ciudades 44*, octubre-diciembre de 1997, p. 7.

<sup>23</sup> Los “okupas”, como parte del movimiento del mismo nombre surgido en España, promueven la ocupación de viviendas o locales deshabitados.

### *Sección Artículos de Investigación*

- **1993.** La nueva Ley General de Asentamientos Humanos otorga mayores facultades a los gobiernos locales para elaborar los planes y programas sectoriales.<sup>24</sup>
- **1995-2006.** Se incrementa la construcción de viviendas denominadas de “interés social”, confirmándose la presencia de capital financiero, lo que convierte a las instancias públicas de vivienda en instituciones hipotecarias.
- **2003.** Se promulga la Ley de Vivienda, que abroga la Ley Federal de Vivienda e instituye la Comisión Nacional de Vivienda como un organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.<sup>25</sup>

El modo neoliberal de producción y comercialización inmobiliaria da pie a transformaciones territoriales considerables, ello porque al seleccionar las áreas y las modalidades de construcción despoja y excluye a ciertos sectores sociales, a través de acciones como la delimitación de zonas exclusivas, cierre de espacios públicos o asignación de sitios para el comercio.

Las consecuencias de esos modos de gestión territorial motivan la reflexión sobre la complejidad del territorio. El espacio, que es la categoría más extensa, se convierte en territorio al momento en que se da una apropiación por parte de un individuo o grupo social determinados. Esta apropiación encuentra su motivación en los elementos del paisaje, en la conexión psicológica, en la vivencia o en los intereses políticos y económicos.

En esta tesitura, se producen interrelaciones originadas por la coexistencia de actores diferenciados con perspectivas diferenciadas para la apropiación, uso y transformación del espacio, convirtiéndolo en territorio, donde se generan multiplicidad de procesos sociales, los cuales se modifican con el paso del tiempo.

La actividad espacial de los actores es diferencial y, por tanto, su capacidad real y potencial de crear, recrear y apropiar el territorio es desigual.<sup>26</sup>

Así, la complejidad del territorio radica en su carácter de soporte material de las decisiones que se concretan en virtud de la diversidad de perspectivas que se tienen sobre él. Desde luego, inmersos en la práctica neoliberal, quien posea mayor poder económico, poseerá también mayor peso en las decisiones y su ejecución.

De esa manera, el derecho a la vivienda, concebido en los términos al parecer absolutos desplegados en el apartado que precede, se ve vulnerado por las prácticas neoliberales. Al respecto, Immanuel Wallerstein resalta que el capitalismo histórico ha implicado una mercantilización generalizada de unos procesos que anteriormen-

---

<sup>24</sup> V. Claudia Frisia Puebla Cadena, *op. cit.*, pp. 24 y 25.

<sup>25</sup> Ley de Vivienda, artículo 18.

<sup>26</sup> Luis Alfonso Berruecos Villalobos, “Una aproximación interdisciplinaria a los conceptos de espacio y territorio”, en María Eugenia Reyes Ramos y Álvaro F. López Lara (coords.), *Explorando territorios. Una visión desde las ciencias sociales*, México, UAM-Xochimilco, 2012, p. 53.

te habían sido realizados a través de medios distintos al “mercado”. Y, en el curso de su intento de acumular más y más capital, los capitalistas han intentado mercantilizar más y más procesos sociales en todas las esferas de la vida económica. Dado que el capitalismo es un proceso asocial, de aquí se desprende que ninguna transacción social ha estado intrínsecamente exenta de una posible inclusión. Esta es la razón para decir que el desarrollo histórico del capitalismo ha implicado una tendencia a la mercantilización de todas las cosas.<sup>27</sup>

En fin, el “producto” de los organismos de vivienda ya no es la vivienda, sino el crédito, y el “derecho a la vivienda” se vuelve el “derecho al crédito”.<sup>28</sup> Estamos ante una realidad a abordar no sólo desde el urbanismo, sino desde otras disciplinas como el derecho.

Desde el derecho, el tratamiento de este tema se orienta a:

- 1) La revisión de la letra muerta en la legislación y documentos de planeación, pues oficialmente el Estado reconoce los derechos, pero no los garantiza, ello porque se requiere contar con recursos considerables, primordialmente económicos, por lo que el Estado prefiere transferir ciertas obligaciones financieras a la iniciativa privada.
- 2) La formulación de aspectos básicos de análisis para construir un marco teórico-conceptual sobre el derecho al crédito para la vivienda que oriente las prácticas en la materia. Aquí se recurre al derecho constitucional, administrativo, civil, mercantil, y del trabajo, entre otros.
- 3) Las repercusiones jurídico-sociales que las dinámicas de producción y acceso (o no acceso) a la vivienda. En este punto, cabe mencionar temas como la inseguridad pública, la violencia, delitos contra la propiedad, asentamientos irregulares, cumplimiento o incumplimiento de los bandos de policía y buen gobierno, particularidades de la propiedad en condominio, eficacia de instituciones de conciliación vecinal y transformaciones territoriales, entre otros.

De todos modos, aún quedarían muchos aspectos al aire. El derecho a una vivienda propia es lo más fácil de enunciar teórica, pero no prácticamente. El derecho al crédito para adquirir una vivienda reviste complejidad dada la situación real que lo inspira, es así que es preciso integrar elementos teóricos que favorezcan su estudio. A continuación, intentaré esbozar algunos.

---

<sup>27</sup> Immanuel Wallerstein, *El capitalismo histórico*, 3ª ed., México, Siglo XXI Editores, 1998, p. 4.

<sup>28</sup> René Coulomb, *op. cit.*, p. 16.

### III. Puntos de atención: tratamiento teórico del derecho al crédito para la vivienda

Desde el derecho al crédito para adquirir una vivienda la realidad cambia, pues la exigencia ya no sólo se dirige al Estado, sino a la multiplicidad de actores privados que en las últimas décadas se han integrado al proceso de producción y comercialización de vivienda, así como a una revisión de las capacidades individuales, enfatizando aquellas de orden económico. Estas son cuestiones que fortalecen los modos de ser y hacer capitalistas.

Por ello, describiré algunos aspectos que considero que hay que tomar en cuenta para el tratamiento teórico del derecho al crédito para la vivienda.

Para comenzar, es preciso definir *derecho al crédito*. Desde el derecho civil, el derecho al crédito es la relación que se establece entre dos personas, en virtud de la cual el acreedor puede exigir al deudor el pago de una prestación o la realización de un hecho negativo.<sup>29</sup>

Dicho de otra manera, el crédito es un compromiso consistente en un pago a futuro, siendo los sujetos de este vínculo el acreedor y el deudor. El acreedor, desde luego, es quien posee el derecho de recibir el pago, y el deudor es el obligado a realizar ese pago, el cual está programado para un plazo específico.

En el caso de la vivienda, el crédito se materializa en un contrato de hipoteca, que se define como una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.<sup>30</sup>

Son pocas las personas, incluso con poder adquisitivo alto, que compran una vivienda al contado. Por ello, el crédito significa una relación a largo plazo en la que el deudor deberá cubrir paulatinamente el costo de la vivienda más los intereses derivados de ese largo plazo, pero la garantía es el mismo bien adquirido u otro de igual o más valor, que el acreedor puede adjudicarse, a través de un procedimiento judicial, en caso de incumplimiento por parte del deudor.

Esto erradica la idea de un Estado interventor que garantizaría el derecho a la vivienda, prácticamente a través de la adjudicación casi gratuita de casas-habitación o con pagos y plazos mucho menos severos de los que impone una empresa privada. La realidad es que el mismo Estado, al haberse asociado con el capital financiero, se convierte en institución hipotecaria, pues le interesa recuperar el capital entregado a la iniciativa privada, lo que sólo es una parte del costo total de la vivienda, que absorbe el deudor, y que está destinado también a cubrir los costos de producción, comercialización, escrituración, así como la ganancia.

<sup>29</sup> Efraín Moto Salazar, *Elementos de derecho*, 50ª ed., México, Porrúa, 2007, p. 200.

<sup>30</sup> Código Civil Federal, artículo 2893.

De ese modo, el tema de la vivienda adquiere un matiz particular, pues esta tendencia hipotecaria reciente se desarrolla a través de requisitos específicos, como la afiliación a una institución de vivienda, lo que trae a colación otro problema, que es el de las prestaciones laborales. Un trabajador debe ser afiliado para cotizar en una institución pública de vivienda, eso dice la Ley Federal del Trabajo, pero hay que tener en cuenta que en la realidad se aplican estrategias para que los patrones esquiven tal obligación, porque les genera altos costos tributarios y porque la finalidad es, como ya se ha mencionado, la mayor ganancia al menor costo. El trabajador no es un ser humano, es un insumo más para la producción, por lo que si tiene acceso o no a la vivienda, no es relevante para el patrón.

Así, muchas personas se quedan sin una cotización que les permita ser el sujeto pasivo de una hipoteca ante una institución pública de vivienda. Otra opción es recurrir a instituciones privadas, como los bancos, en los que las condiciones para el crédito son mucho más severas y costosas.

Lógicamente, estos procesos excluyen a los sectores más desfavorecidos económicamente, lo que los conmina a continuar rentando, habitar con familiares o la ocupación ilegal. Estas situaciones generan condiciones que favorecen problemas sociales como la inseguridad o la violencia, así como psicológicos, como, entre otros la frustración.

Entonces, tenemos que ni siquiera el derecho al crédito para la vivienda se encuentra plenamente garantizado; no lo puede estar cuando ya se ha reconocido que los derechos humanos no pueden ser absolutos en la práctica.

Si el derecho a la vivienda existiera como tal, su incumplimiento posibilitaría el recurrir al amparo, que es un recurso que procede contra actos u omisiones de la autoridad que violen los derechos humanos reconocidos constitucionalmente.

Pero, no sucede así. Una demanda de amparo por violaciones a la fracción séptima del artículo 4º constitucional no procedería, pues el quejoso tendría que acreditar fehacientemente que cotiza ante una institución pública de vivienda y como he referido líneas arriba, no todas las personas se encuentran afiliadas a los organismos públicos de vivienda, por lo que el amparo quedaría sin materia y se sobreesería, es decir, como si el recurso nunca se hubiese intentado.

Y la definición de amparo se concentra en la violación de derechos humanos por parte del Estado. Así que, en México no se puede promover un amparo por violaciones a los derechos humanos por parte de particulares. Por ejemplo, no se podría interponer contra un banco privado que niega un crédito para la adquisición de una vivienda.

Lo anterior anula el derecho a la vivienda, concebido teóricamente en términos absolutos. Si realmente existiese el derecho a la vivienda, con un amparo se podría obtener la satisfacción a esa necesidad, y entonces los juzgados de distrito tendrían en sus mesas una gran cantidad de amparos que a la postre darían la razón a sus quejosos, obligando al Estado a ejecutar una sentencia consistente en asignar materialmente una vivienda digna y decorosa.

Para agregar más estrategias que ponen a ciertos sectores sociales en la imposibilidad de adquirir una vivienda, es preciso mencionar las leyes federales, en especial aquellas que reglamentan los preceptos constitucionales relativos a los derechos humanos. Estas leyes deben desarrollar doctrinal y propositivamente el derecho humano de que se trate, pero resultan ser previsiones orgánicas y funcionales de los institutos públicos de vivienda, lo que no constituye una verdadera aportación al supuesto derecho a la vivienda. La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como el Reglamento Orgánico del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado son claros ejemplos de esta circunstancia.

Supongamos sin conceder que una persona supera los obstáculos ya descritos. Pareciera ser que por fin puede ejercer satisfactoriamente el derecho al crédito para la vivienda, ya sea por parte de una institución pública o por una privada. No obstante, es preciso atender las condiciones de los contratos de hipoteca, que por lo general son contratos de adhesión, es decir, que al deudor no se le dan las condiciones para que formule cláusulas, porque éstas ya están elaboradas de manera estandarizada, por lo que sólo pueden aceptarse o rechazarse de manera general.

Sólo en el caso de las instituciones públicas de vivienda el deudor puede decidir, de entre varias opciones (determinadas por la misma institución), el plazo y los montos para pagar la hipoteca.

También puede darse el caso que, por un revés económico, la pérdida del trabajo u otra razón análoga, el deudor interrumpa los pagos programados. Por lo general, las instituciones públicas conceden una tolerancia para la recuperación; las instituciones privadas, no siempre otorgan esta posibilidad. En ambos casos, una vez transcurridos los plazos de pago o recuperación, si el crédito sigue sin cubrirse se opta por la acción judicial, a través del juicio hipotecario, en el que el acreedor exige el cumplimiento de la obligación más el pago de intereses, costas y gastos del juicio, o la entrega del bien materia de la controversia.

Así, muchas personas quedan desprovistas de la vivienda, la cual ingresa al patrimonio de la institución acreedora, dando paso a un nuevo mercado, el de la compra-venta de viviendas recuperadas, que son de menor precio, aunque el acceso a este mercado es restringido, pues opera a través de contactos personales, lo que podría considerarse una modalidad de la especulación comercial.

Entonces, se tiene que el derecho al crédito para la vivienda no está sustentado sobre bases firmes, porque se gesta en las prácticas neoliberales y depende en gran medida de ellas, lo que significa insertarse en la incertidumbre, cuyas consecuencias recaen en el consumidor final, es decir, el deudor.

También hay que dar seguimiento a los casos exitosos, es decir, el de las personas que llegan a cubrir el crédito en su totalidad, después de muchos años. Este evento trae consigo implicaciones de diversas índoles a ser estudiadas a partir de diferentes disciplinas.

Por otra parte, hay que subrayar el hecho de que la política y la legislación en materia de vivienda han experimentado cambios recientes en México, algunas de las modificaciones son:

- El derecho a un segundo crédito si el primero se cubre satisfactoriamente.
- Si el crédito no se ejerce durante la vida laboral, el monto será entregado al momento del retiro.
- Se elimina la prohibición de rentar la vivienda objeto del crédito. En este caso, lo que se hizo fue formalizar la informalidad, pues muchos deudores recurrían y recurren al arrendamiento para obtener el monto a cubrir mensualmente a la institución pública de vivienda.

Estas novedades generarán repercusiones institucionales, financieras y sociales a las que se debe dar seguimiento, siendo un ejercicio interesante para la investigación en sociología jurídica, aunque esto no descarta el abordaje desde otras áreas del conocimiento.

Por último, la privación o no atribución de un derecho da lugar también a procesos y relaciones sociales, por lo que es preciso tener en cuenta los procesos motivados por la lógica de la necesidad, que incluye la informalidad, asentamientos irregulares, e invasión, entre otras vertientes.

## **IV. A modo de conclusión**

Dada mi tendencia iussociológica, estoy convencida de que el derecho es mucho más que rígidos textos legales. Por eso, mis intereses de investigación se orientan a mirar qué tanto la ley, se vuelve realidad.

En muchos casos no se da ese paso de lo abstracto a lo concreto, es decir, el contenido de la ley materializado en la cotidianidad, y el derecho a la vivienda no es la excepción, sobre todo en el aspecto específico que analiza y discute lo relativo a los recursos, mecanismos y condiciones para acceder a una vivienda propia.

Por ello, es preciso abandonar el discurso ingenuo de la vivienda en el contexto de los derechos humanos, cuyos textos siguen sugiriendo un carácter absoluto desmentido por la práctica, cuestión que los propios organismos en la materia ya están reconociendo, dadas las limitaciones de diversa índole (políticas, sociales, culturales, económicas, de infraestructura, etcétera), atribuibles tanto a los Estados como a los individuos.

La realidad nos coloca en una posición de afrontar retos difíciles, también académicos. Esto porque no es posible seguir enseñando los derechos humanos sin decir que para su correcto ejercicio se requiere capacidad económica, como consecuencia de la preponderancia de un sistema capitalista que es de individualidades, de apropiación de poder, de exclusión, de privación, de invasión. Y esto es lo que se tiene que decir.

## Fuentes de consulta

### **Bibliografía**

- Berruecos Villalobos, Luis Alfonso. “Una aproximación interdisciplinaria a los conceptos de espacio y territorio”. En María Eugenia Reyes Ramos y Álvaro F. López Lara (coords.), *Explorando territorios. Una visión desde las ciencias sociales*, México, UAM-Xochimilco, 2012.
- Casa y Ciudad, A.C. “El derecho a una vivienda adecuada”. *Ciudades 44*, octubre-diciembre del 1999.
- Coulomb, René. “Las políticas habitacionales de los Estados latinoamericanos”. *Seminario Taller Internacional Teorías sobre la Ciudad Contemporánea en América Latina*, UAM-Xochimilco, México, 17 a 20 de octubre del 2011.
- Moto Salazar, Efraín. *Elementos de derecho*. 50ª ed., México, Porrúa, 2007.
- Ortiz Flores, Enrique, *Notas sobre la producción social de vivienda*, 2ª ed., México, Casa y Ciudad, A. C./Coalición Internacional para el Hábitat, 2004.
- Pradilla Cobos, Emilio. *Formas productivas y re-construcción urbana en América Latina*. México, UAM-Xochimilco, 2012.
- Puebla Cadena, Claudia Frisia. “Del Estado interventor al Estado facilitador”. *Ciudades 44*, octubre-diciembre de 1999.
- Sánchez Casanova, Wendy Marilú. “Derechos humanos de primera y segunda generación”. *Seminario-Taller Los Derechos Humanos en México. Una introducción a su estudio*. México, Universidad del Istmo, agosto del 2008.
- Smith, Wallace. *Sociología y economía de la vivienda*. México, Pax, 1973.
- Wallerstein, Immanuel. *El capitalismo histórico*. 3a. ed., México, Siglo XXI Editores, 1998.
- Zamora Grant, José. *Introducción al estudio de los derechos humanos*. Tlaxcala, [México], Gudiño Cicero, 2007.

### **Documentos internacionales**

- Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

### **Documentos de planeación nacionales**

- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

### **Legislación nacional**

- Código Civil Federal.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Vivienda.