

¿PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA VIVIENDA FAMILIAR?

Alicia Elena PÉREZ DUARTE Y NOROÑA

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *La vivienda como espacio vital y político*. III. *El derecho a una vivienda digna y decorosa*. IV. *El derecho civil y la vivienda familiar*. V. *Conclusiones*.

I. INTRODUCCIÓN

Nuevamente aprovecho la oportunidad para invitar a una reflexión sobre el tema de la vivienda familiar, ahora partiendo de un cuestionamiento a la protección que la ley debería darle en términos del párrafo 4º del artículo 4º constitucional. Cuestionamiento enfocado desde la perspectiva propuesta en el Acuerdo Nacional para el Mejoramiento Productivo del Nivel de Vida inserto en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994. Una de cuyas líneas políticas es la asignación de prioridades en la atención a las necesidades básicas de la población dentro de las que se cuenta, necesariamente, a la vivienda. En este Acuerdo se encuentran señalados los siguientes objetivos de la política de vivienda para este sexenio:

- Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa;
- Convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional, y
- Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

Para el logro de dichos objetivos se pretende la consolidación de un Sistema Nacional de Vivienda y se definen acciones tendientes a satisfacer la demanda de viviendas; a facilitar la adquisición de las mismas a través de esquemas de crédito alternativos; a estimular la

autoconstrucción mediante el aprovechamiento del potencial que representa la capacidad de la sociedad para la solución del problema habitacional; a impulsar la construcción de vivienda para arrendamiento; al establecimiento de programas para la adquisición de edificios de viviendas, especialmente aquellas de renta congelada, para transformar en propietarios a los actuales inquilinos; a la actualización de la normatividad sustantiva y adjetiva civil que influye en la construcción de vivienda para arrendamiento, por un lado, y aquella *ad hoc* para que la Procuraduría Federal del Consumidor pueda intervenir en la solución de los problemas inquilinarios; a la actualización de los reglamentos de construcción y establecimiento de normas y especificaciones técnicas; y a la simplificación administrativa de las gestiones de construcción, entre otras.

En un Estado de derecho como el nuestro, todas estas acciones deben ser implementadas en el contexto de un marco normativo. Nuestro cuestionamiento incide en este punto y más concretamente en el campo del derecho civil y familiar, pues es ahí en donde debería quedar conceptualizada la noción de vivienda familiar y las formas de posesión o apropiación de la misma.

II. LA VIVIENDA COMO ESPACIO VITAL Y POLÍTICO

La búsqueda de un espacio en donde satisfacer la necesidad de guardar nuestro cuerpo y nuestra intimidad es parte de un condicionamiento casi animal que al mismo tiempo nos aísla del prójimo y nos permite manejar las dimensiones de lejos y cerca, así como el concepto de límite. Es decir: la vivienda implica un manejo de actitudes en el espacio, las cuales se manifiestan en nuestro entorno, en nuestro hábitat.

Pezeu-Massabuau¹ puntualiza este acercamiento etológico diciendo que distancias y límites son conceptos gobernados por el espacio corporal inherentes a todo ser viviente y que se reglamentan tanto por el aislamiento donde edifica su morada como en ésta, por el que mantiene entre su propio cuerpo y el de sus semejantes.

La vivienda es algo inherente al ser humano, una necesidad básica de hombres y mujeres. Su manifestación estructural es un hecho derivado de la cultura imperante en la comunidad de que se trate; de las relaciones complejas que se dan al interior de la misma; de los nexos

¹ Pezeu-Massabuau, Jacques, *La vivienda como espacio social*, trad. Leonardo Rodríguez Ozam, México, FCE, 1988, p. 11.

de parentesco y las formas familiares; del entorno geográfico en que se ubique, etcétera.

Concretamente, ¿qué es la vivienda? Hace ya algunos años venimos haciendo esta pregunta, pues jurídicamente no tenemos una definición legal de la misma, si bien en este tiempo ha habido reformas legislativas que apuntan en este sentido.² Ya habíamos explicado, retomando a Verwilghen, que vivienda abarca a la vez el hecho de habitar un lugar y la infraestructura que le sirve de apoyo. Es ese espacio en donde hombres y mujeres viven, descansan, toman sus alimentos, disfrutan de sus pasatiempos. Es el lugar en donde nos desarrollamos física y psíquicamente; en donde deberíamos lograr nuestra autodeterminación.³ Pezeu-Massabuau aporta más elementos definitorios de este espacio. Lo define como un refugio del interior contra el exterior. Un espacio de la vida privada y pública de la familia; espacio en donde se crea un ambiente apropiado para que las funciones elementales de la vida se desarrollen, funciones tales como la reproducción, el reposo, la alimentación y la higiene corporal; un espacio en donde se ubica el "escenario de la vida familiar"; el marco de referencia y fuente de la actividad económica de sus moradores, dado que es ahí en donde se inserta el esquema general de los bienes (producción, distribución y consumo); un lugar en donde se dan cierto tipo de encuentros afectivos con los demás, con aquellos a quienes les abrimos las puertas de nuestro refugio interior. En suma, la vivienda es un espacio privado en donde y desde donde proyectamos también nuestras relaciones sociales, nuestras relaciones públicas.

Como observamos, y constatamos por nuestra propia experiencia vida, el hogar, nuestra vivienda, es un espacio sin el cual no podemos satisfacer una serie de necesidades vitales. Sin embargo, nuevamente queremos puntualizar que no basta que este espacio exista. Se requiere que éste reúna una serie de condiciones mínimas de higiene y dignidad tanto al interior como al exterior del mismo, para que se puedan satisfacer con decoro esas necesidades y se logre, efectivamente, el desarrollo de las potencialidades de hombres y mujeres que habitan en cada vivienda.

Es claro que estas condiciones no pueden ser obtenidas por cada hombre y mujer en su individualidad. Se necesita la acción de una

² Vid. Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, "La vivienda familiar", *Anuario Jurídico*, México, núm. XI, 1984, pp. 516-517.

³ Pezeu-Massabuau, Jacques, *op. cit.*, *supra*, nota 1, *passim*.

sociedad organizada, de un Estado con acciones políticas encaminadas a satisfacer la demanda de viviendas dignas y decorosas.

En este contexto, Engels denunció, en su tiempo, que el interés de la clase dominante por la vivienda no se enfoca precisamente por el empeoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de obreros, campesinos, y en general de las clases oprimidas, las cuales se han caracterizado, en todos los tiempos, por ser insuficientes, defectuosas e insalubres. Este interés tiene su razón de ser porque el problema de vivienda no ha quedado limitado a las clases oprimidas sino que pequeña burguesía y burguesía experimentan y sufren la escasez de viviendas en las grandes ciudades.⁴ Crítica que ciertamente podemos retomar, en todo su sentido social, en las postrimerías del siglo XX, pues su alcance es aún mayor, ya que la escasez de viviendas afecta ahora a sectores cada vez más amplios de la población, y las políticas del gobierno se concentran, a veces con un sentido populista a ultranza, en el sector de los trabajadores con determinados ingresos, cuando se debería atender la necesidad de las familias independientemente de la clase social en que se ubique con apoyos especiales, dentro de las zonas urbanas, a la clase obrera y a la clase media.

La vivienda es un espacio vital, pero sus estructuras y formas de obtención son un espacio de la actividad política en donde oímos declaraciones como esta:

[...] sentimos ya la necesidad apremiante de que todos los ciudadanos tengan vivienda digna y adecuada, porque éste es uno de los derechos sociales que ha conquistado el hombre, como el derecho a no tener hambre y el de preservar la salud.

La vivienda como política de bienestar social es imprescindible, ya que alcanzar la propiedad de una casa donde tener seguridad, cohesión familiar, privacidad y conciencia de un bien, es la meta que se fija una gran mayoría humana. Y realizar esta meta es el reto actual para la planificación urbana.⁵

Espacio de la actividad política de gobernantes que se legitiman a través de una serie de acciones en torno a la vivienda,⁶ y de goberna-

⁴ Engels, Federico, *La cuestión de la vivienda*, trad. de Pedro Merton, Buenos Aires, Lantaro, 1946, *passim*.

⁵ Álvarez-Ponce de León, Griselda, "La vivienda en la política de bienestar social", *Asentamientos humanos, urbanismo y vivienda*, México, Porrúa, 1977, p. 38.

⁶ Las instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, entre otras, no son más que efecto de este quehacer político de los gobernantes.

dos, quienes se organizan para hacer efectivo el derecho a obtener una vivienda digna y decorosa, obstaculizado por intereses creados, cuya expresión más acabada, normalmente, la encontramos en la normatividad civil.

Espacio vital indispensable para el bienestar íntimo de cada ser humano individualmente considerado o en familia.

Espacio objeto de la actividad legislativa a través de la cual se da forma legítima a las acciones políticas en torno a la vivienda.

III. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

En otra ocasión ⁷ habíamos definido el derecho a una vivienda familiar como la facultad del grupo familiar para disfrutar de un espacio en donde sus integrantes puedan satisfacer las necesidades vitales de recreo, descanso, nutrición y salud. Derecho tanto patrimonial como extrapatrimonial, dado que el disfrute de un espacio determinado es susceptible de valoración pecuniaria independientemente del título jurídico con que se posea dicho espacio, y porque al interior de dicho espacio el grupo familiar hace efectiva su integridad física, moral y psíquica al mismo tiempo que la protege de agresiones externas, valores todos de la persona humana que no se tasan pecuniariamente.

Es un derecho, al decir de Michel Grimaldi, que tiene tres elementos diferenciados entre sí pero cuya razón de ser y efectividad están en la integración: el derecho a obtener una vivienda, el derecho a escogerla libremente y el derecho a conservarla.⁸

Es, además, un derecho que tiene los calificativos de dignidad y decoro que señalan las condiciones de la vivienda. Por tanto, no se refiere a cualquier espacio, sino a uno que reúna las condiciones mínimas de salubridad, higiene, tamaño y entorno adecuados a los requerimientos de cada familia en particular.

Así definido el derecho a una vivienda digna y decorosa, encontramos que dentro del quehacer legislativo a que nos referimos en el apartado anterior, en 1983, como todos sabemos, se incluyó en nuestra Constitución, como una garantía más, el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Derecho que se inserta

⁷ Vid. Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, "El ejercicio del derecho a la vivienda familiar y el contrato de arrendamiento", *Revista Mexicana de Justicia*, México, vol. 1, núm. 2, abril-junio, 1983, pp. 240 y ss.

⁸ Grimaldi, Michel, "Le logement et la famille", *Travaux de l'Association Henri Capitant*, tome XXXIII, *Le logement*, 1982.

en el contexto del artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en donde está contemplada la vivienda como un factor del bienestar familiar y de un nivel adecuado de vida junto con otros como son la alimentación, el vestido, la asistencia médica, los servicios sociales, los seguros de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y vejez.

En la reforma constitucional a que nos referimos se establece también el "compromiso" de la ley para instaurar los mecanismos y apoyos para que este derecho se haga efectivo. Esto nos indica que existe, o debe existir, un marco normativo sobre la vivienda. Este marco, en nuestro país, está compuesto por normas de derecho internacional y de derecho nacional, público, social y privado.

Sin embargo, este marco normativo no ha podido disminuir la distancia que existe entre los buenos propósitos que se traslucen en el mismo y la exigibilidad real de este derecho.

En 1983 Jorge Madrazo afirmó que el derecho a la vivienda, como todas las disposiciones de este tipo: "está cargado de buenos propósitos irrealizables de momento, pero cuya inclusión en el texto constitucional cumple el cometido de ir forzando la realidad para que en el futuro devenga en una norma de cumplimiento efectivo".⁹

Es cierto que los sismos de 1985 agrandaron la distancia ya existente entre los propósitos y la realidad agravando las condiciones de vida, ya precarias, de miles de hombres y mujeres. Sobre todo porque entre las zonas más afectadas se encontraron las colonias populares como la Morelos, Guerrero, La Merced, Tepito, entre otras. Es también cierto que existe un avance inusual en la construcción de viviendas para cubrir las necesidades de los damnificados, tal y como se reporta en los informes oficiales. Sin embargo, en estos informes, frecuentemente, se pierde de vista que no fue el Estado quien realizó las obras de reconstrucción de viviendas sino que éstas se efectuaron, principalmente, por la aparición espontánea de un movimiento popular urbano el cual desbordó las políticas y acciones de solidaridad social del Estado, por lo menos en el perímetro del Distrito Federal.¹⁰

⁹ Madrazo, Jorge, "Las reformas a la Constitución de México", ponencia para el curso La Constitución que se Vive, México, Facultad de Derecho, UNAM, febrero, 1983.

¹⁰ Vid. Tamayo Flores Alatorre, Sergio, "El movimiento de damnificados. Introducción a un caso", *Vivienda, México*, vol. 11, núm. 2, julio-diciembre, 1986, pp. 284 y ss.

Ello nos indica, entre otras cosas, que este marco jurídico con que el país cuenta es aún insuficiente para hacer efectivo el derecho de las familias a la vivienda, y que se requieren acciones políticas radicales en este sentido y no sólo enunciadas en el marco del Plan Nacional de Desarrollo.

IV. EL DERECHO CIVIL Y LA VIVIENDA FAMILIAR

Si bien es cierto que en el derecho público y en el derecho social se gesta el derecho a la vivienda, de los cuales los artículos 4º, 27 y 123 constitucionales son los pilares, es en el derecho civil en donde encontramos cómo se transforman en un hecho específico. Tal es el caso de los derechos reales de propiedad, usufructo, habitación, o las relaciones contractuales del arrendamiento y del comodato.

No pretendo volver a precisar conceptos y problemáticas de la vivienda familiar ya tratados en tres diferentes ocasiones;¹¹ sólo pretendo señalar los pasos dados en esta rama jurídica de entonces a la fecha y la eficacia de los mismos.

Desde 1983 hemos afirmado que dentro del marco del derecho civil existe una dificultad para definir el concepto de vivienda familiar y, por tanto, ubicarla físicamente en caso de conflicto. Aunque desde entonces a la fecha se ha avanzado un poco, dado que las reformas de 1983 incorporaron a nuestro ordenamiento civil parte de la definición que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dado del domicilio conyugal, definición que nos allana el camino precisamente en esos casos conflictivos.

Otro de los avances significativos se dio en el marco de las reformas al capítulo de los arrendamientos urbanos en 1985, que son el fruto de muchos años de lucha por parte de las familias que, al carecer de un espacio propio para establecer en él su hogar, se ven precisadas a obtenerlo a través del arrendamiento.

Dentro de estas reformas se destaca el esfuerzo por terminar con la práctica, antes común, de obligar a los arrendatarios a renunciar a sus derechos. Esto se logró declarando las normas relativas al arrendamiento de locales destinados a casa-habitación como normas de orden

¹¹ Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, "El ejercicio del derecho a la vivienda familiar y el contrato de arrendamiento", *Revista Mexicana de Justicia*, México, vol. I, núm. 2, abril-junio de 1983; "La vivienda familiar", *Anuario Jurídico*, México, año XI, 1984; "Las nuevas relaciones arrendador-arrendatario", *Revista Mexicana de Justicia*, México, vol. III, núm. 3, julio-septiembre, 1985.

público e interés social, limitando, con ello, la autonomía de la voluntad. En esta declaración se traduce la intención del legislador de establecer relaciones equitativas entre arrendadores y arrendatarios a través de la conducción de la voluntad contractual.

Otro de los esfuerzos realizados está representado por la indexación de los incrementos anuales de las rentas a los aumentos de los salarios mínimos, frenando así la carrera entre rentas y salarios, estableciendo, al mismo tiempo, un parámetro equitativo.

A través de estas reformas se transparentó la situación del arrendatario obligando al arrendador a otorgar contrato por escrito en el cual deben estar contenidos en forma clara los términos del mismo. En caso de incumplimiento se sanciona al arrendador haciéndolo recaer sobre él la carga de la prueba.

Finalmente, nos interesa destacar el derecho concedido a los familiares del arrendatario fallecido, para subrogarse en los derechos y obligaciones de éste en los mismos términos del contrato, siempre que dichos familiares hayan, efectivamente, habitado el inmueble en vida del arrendatario. Con esta declaración el legislador dio una solución al vacío que quedaba en relación con el titular del contrato de arrendamiento cuando él moría, hecho que dejaba en una situación de inseguridad a la familia que cohabitaba con él.

Todas estas reformas, que se encuentran concentradas en los artículos 2448 a 2448 I, son una respuesta del legislador a las denuncias hechas en diferentes foros sobre la incongruencia que existía entre el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa y la normatividad civil, misma que propició, durante muchos años, un intercambio injusto entre arrendadores y arrendatarios de locales destinados a casa-habitación familiar.

Estas últimas reformas fueron acompañadas de otras realizadas en el ordenamiento procesal civil, con el fin de hacerlas operativas y agilizar la impartición de justicia en los conflictos que se generan en las relaciones arrendador-arrendatario. Y con ellas se completa un trabajo legislativo realizado en el ámbito del derecho civil después de la reforma constitucional de 1983.

V. CONCLUSIONES

Con los elementos hasta aquí apuntados no nos queda más que concluir que existe todavía un desfase entre la legislación civil y el enunciado del artículo 4º constitucional, pues las acciones legislativas que

se han realizado en el ámbito del derecho civil no son más que un primer esfuerzo de protección a la vivienda familiar, pero su ámbito es realmente estrecho pues atañe exclusivamente a la vivienda en arrendamiento.

Hace algunos años¹² manifestamos que dentro de los marcos del ordenamiento civil no se encuentra una respuesta para los problemas que se generan en torno a la vivienda cuando existe una crisis familiar, como es en los casos de divorcio o en caso de muerte de alguno de los cónyuges, y sobre todo, cuando muere el titular de los derechos adquiridos sobre la morada familiar.

La única institución que realmente se concentra en la protección de esta vivienda familiar es la referida al patrimonio familiar; sin embargo, es un instituto poco difundido y, por lo tanto, poco utilizado, independientemente de que, desde nuestro punto de vista, necesita reformas que de una vez lo ubiquen como un recurso de protección real tanto para la parcela familiar como para la vivienda de este núcleo social, tal y como se desprende de los artículos 27 y 123 de nuestra carta magna, dado que su reglamentación en el ordenamiento civil no es otra cosa que el cumplimiento de esas disposiciones constitucionales. Para ello basta, desde nuestro punto de vista, quitar el tope máximo establecido en el artículo 730 de nuestro ordenamiento, ya que aun con las reformas de 1976 ese tope queda por abajo de los costos que actualmente tienen las viviendas, incluso aquellas de interés social, por lo que este instituto queda más como un recurso demagógico populista que una verdadera tutela.

Junto a esta reforma se necesitan otras por lo menos para responder a estas dos preguntas: ¿qué sucede cuando la morada familiar pasa, por efectos de la sucesión, ya sea testamentaria o legítima, a ser propiedad de una persona que no sea miembro del grupo familiar que lo habita? En caso de divorcio, el divorciante que tiene bajo su custodia a los hijos, ¿tiene derecho a continuar habitando la vivienda que ocupaban antes del divorcio aun cuando ésta sea propiedad del otro?

En relación con la vivienda familiar se ha avanzado, es cierto, pero aún no se termina la tarea.

¹² Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena, *op. cit.*, *supra* nota 2, pp. 526 y ss.