

**NATIONS UNIES**  
**HAUT COMMISSARIAT DES NATIONS UNIES**  
**AUX DROITS DE L'HOMME**

**PROCEDURES SPECIALES DU**  
**CONSEIL DES DROITS DE L'HOMME**

**UNITED NATIONS**  
**OFFICE OF THE UNITED NATIONS**  
**HIGH COMMISSIONER FOR HUMAN RIGHTS**

**SPECIAL PROCEDURES OF THE**  
**HUMAN RIGHTS COUNCIL**

**Mandato de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto.**

REFERENCE: AL Housing (2000-9)  
ESP 4/2012

13 de noviembre de 2012

Excelencia:

Tengo el honor de dirigirme a Usted en mi calidad de Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, de conformidad con la resolución 15/8 del Consejo de Derechos Humanos.

En este contexto, quisiera llamar la atención del Gobierno de su Excelencia en relación a la información que he recibido acerca del riesgo de pérdida o la pérdida que han sufrido los trabajadores migrantes latinoamericanos de sus viviendas en España.

De acuerdo con la información recibida:

Debido a las condiciones crediticias ofrecidas en el sector inmobiliario español, así como a su crecimiento, los trabajadores migrantes pudieron dedicar sus esfuerzos a adquirir propiedades inmobiliarias, a través de hipotecas y del pago de cuotas mensuales a largo plazo. No obstante ello, ante la crisis económica que actualmente afecta al país español, la población migrante encuentra enormes dificultades para cumplir con sus obligaciones hipotecarias.

En especial debido a los crecientes niveles de desempleo, existiría la necesidad de brindar una mayor protección a la población migrante que atraviesa dificultades económicas y que por tanto, no pueden cubrir en su totalidad los montos de sus hipotecas y pagos mensuales, lo cual conlleva a la vez el riesgo de pérdida de su vivienda o el aumento de la deuda contraída inicialmente, a través del cobro de garantías, la entrega de inmuebles desvalorizados o la aplicación de intereses y recargos.

En ese sentido, el informe Crisis Económica y Deudores Hipotecarios: Actuaciones y Propuestas del Defensor del Pueblo, de enero de 2012, menciona

“...que las relaciones banca-cliente no han disfrutado de la simetría que debería, por la falta de negociación de las cláusulas de los contratos y las dificultades para comprender su contenido, así como la ausencia de claridad de la información facilitada, la desaparición de la intervención pública en la materia, y la inclusión de las personas desahuciadas en los registros de morosos que produce su exclusión financiera, todo ello ha generado la necesidad de la protección de los consumidores frente a las entidades financieras”.

Expuesto el caso y sin realizar, de antemano, una conclusión sobre los hechos, se expresa preocupación en particular dado el agravamiento de la crisis y de las situaciones trágicas que han derivado de ella; deseo, por tanto, llamar la atención del Gobierno de Su Excelencia en cuanto al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del cual España es un Estado Parte, que reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso a la alimentación, vestido y vivienda adecuados; y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

En ese mismo sentido, debe tenerse en cuenta la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a una vivienda adecuada, en donde se establece que “...a pesar de la existencia de problemas externos, las obligaciones derivadas del Pacto continúan siendo aplicables e incluso aún más pertinentes durante épocas de contracción económica. Por tanto, parecería para el Comité que una disminución en las condiciones o nivel de vida y alojamiento, directamente atribuibles a las políticas y decisiones legislativas de los Estados parte, en ausencia de medidas de compensación que las acompañen, serían incompatibles con las obligaciones derivadas del Pacto.”<sup>1</sup>

Dentro de los elementos integrantes del derecho a una vivienda digna, la Observación General 4 establece la seguridad jurídica de la ocupación del inmueble, la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, la *asequibilidad*, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural como las principales características. Respecto a la tercera, la asequibilidad, el Comité ha mencionado que “Los costos financieros personales o familiares asociados con la vivienda deberían estar en un nivel en que el logro o satisfacción de otras necesidades básicas no se vean amenazadas o comprometidas. Los Estados parte deben tomar medidas para garantizar que el porcentaje de los costos relacionados a la vivienda estén, en general, a la par con los niveles de ingreso económico. Los Estados parte deberían establecer subsidios a la vivienda para aquéllos que no puedan obtener una vivienda con un costo asequible, así como formas y niveles de financiamiento de la vivienda que reflejen adecuadamente sus necesidades. Conforme al principio de asequibilidad, los arrendatarios deben estar protegidos, a través de los medios apropiados, contra niveles o incrementos irracionales de la renta. En las sociedades en que los materiales naturales constituyan las fuentes principales para los materiales de construcción para la vivienda, deberán tomarse medidas por los Estados parte para garantizar la disponibilidad de dichos materiales;”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Observación General 4, para. 11.

<sup>2</sup> Observación General 4, para. 8(c).

Sobre este punto, debe tenerse en consideración que las políticas de financiamiento de la vivienda afectan directamente el elemento de asequibilidad, y que el Estado tiene el deber de controlar los incrementos irracionales en los costos directamente ligados a la vivienda, independientemente de que sea el mercado o las empresas las que impongan ese incremento y no el Estado en sus propias funciones. Lo anterior debe igualmente considerar que las políticas de vivienda no fomenten la discriminación, ni incrementen la inequidad existente.<sup>3</sup>

Esta obligación del Estado ha sido comprendida en el marco conceptual “Proteger, Respetar y Remediar” y en los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos, elaborados por el Representante Especial del Secretario General para la cuestión de los derechos humanos y las empresas transnacionales y otras empresas.<sup>4</sup> Conforme a los Principios Rectores, corresponde al Estado en un contexto general de derechos humanos el deber de respetar, proteger y cumplir los derechos humanos y las libertades fundamentales, y en particular en el contexto de las empresas y las prerrogativas humanas, el deber de proteger contra las violaciones de los derechos humanos cometidas en su territorio y/o jurisdicción por terceros, incluidas las empresas.<sup>5</sup> Corresponde también a los Estados ejercer una supervisión adecuada con vistas a cumplir sus obligaciones internacionales de derechos humanos, así como hacer cumplir las leyes que tengan por objeto o por efecto hacer respetar los derechos humanos a las empresas, evaluar periódicamente si tales leyes resultan adecuadas y remediar eventuales carencias.<sup>6</sup> Lo anterior resultaría trascendente al tomar en consideración la alegación contenida en el informe del Defensor del Pueblo citado con antelación, ya que se manifiesta la desaparición de la intervención pública en la materia.

“13. El monitoreo efectivo de la situación respecto a la vivienda es otra obligación de efecto inmediato. Para que un Estado parte satisfaga sus obligaciones conforme al artículo 11 (1) debe demostrar, *inter alia*, que ha tomado las medidas necesarias, ya sea de manera individual o con base en la cooperación internacional, para comprobar la extensión real de la falta de vivienda y de vivienda inadecuada dentro de su jurisdicción...”<sup>7</sup>

En lo que respecta a los trabajadores migrantes, quisiera resaltar el informe A/65/261 que presenté ante la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas el 9 de agosto de 2010, sobre el derecho de los migrantes a una vivienda adecuada. En el mismo, se refleja lo establecido por el artículo 6 del Convenio de la Organización Internacional del Trabajo sobre los trabajadores migrantes de 1949, que obliga a las partes en el Convenio a aplicar a los inmigrantes que se encuentren

---

<sup>3</sup> A/67/28449, paras. 16-17.

<sup>4</sup> A/HRC/17/31, adoptados por el Consejo de Derechos Humanos a través de la resolución 17/4 de 16 de junio de 2011.

<sup>5</sup> Principio I.A.1 (El deber del Estado de proteger los derechos humanos: Principios Fundacionales).

<sup>6</sup> Principio I.B.3 (El deber del Estado de proteger los derechos humanos: Principios Operativos).

<sup>7</sup> Observación General 4, para. 13.

legalmente en su territorio, sin discriminación de nacionalidad, raza, religión o sexo, un trato no menos favorable que el que apliquen a sus propios nacionales en relación con la vivienda.<sup>8</sup> Deben tomarse medidas especiales para garantizar que, por su condición de minoría, no sean sujetos a discriminación de ningún tipo, y tengan igual acceso a los derechos humanos que el resto de la población.

A raíz de la información recibida, quisiera recomendar que se tomen las medidas que su Excelencia estime necesarias y pertinentes dentro del marco jurídico, o que se proceda a su reforma si fuera necesario, para solucionar la difícil situación por la que atraviesan los trabajadores migrantes y sus familias, en relación a su derecho a la vivienda adecuada, en virtud del panorama financiero y económico por el que atraviesa el Estado español.

Es mi responsabilidad, de acuerdo con el mandato que me ha otorgado el Consejo de Derechos Humanos, buscar clarificaciones sobre los hechos dirigidos a nuestra atención. En este sentido, estaría muy agradecida de contar con la cooperación y las observaciones de su Gobierno sobre los asuntos siguientes:

- 1) ¿Son exactos los hechos a los que se refieren las alegaciones presentadas?
- 2) ¿Se han llevado a cabo las investigaciones pertinentes para esclarecer la situación del derecho a la vivienda de las familias migrantes, en el contexto de la crisis del sector inmobiliario?
- 3) ¿Se han adoptado medidas o políticas que propicien la garantía del derecho a la vivienda ante la imposibilidad de pago de los trabajadores migrantes?
- 4) ¿Se ha tenido en cuenta la obligación del Estado de proteger el derecho a la vivienda, aún frente a las acciones de actores privados, conforme a los lineamientos establecidos en los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos?
- 5) ¿Existe alguna política que proteja la igualdad de acceso y la seguridad de la tenencia de la vivienda para los trabajadores migrantes?

Garantizo que la respuesta del Gobierno de su Excelencia a cada una de estas preguntas será incluida en el informe que presentaré a la atención del Consejo de Derechos Humanos para que la examine. A la espera de su respuesta, quisiera instar al Gobierno de su Excelencia a que adopte todas las medidas necesarias para proteger los derechos y las libertades de los trabajadores migrantes en relación a su derecho a la vivienda.

Acepte, Excelencia, la expresión de mi más distinguida consideración.

---

<sup>8</sup> Resolución A/65/261, para. 15.

Raquel Rolnik

Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto