

Nota orientativa sobre COVID-19¹

Proteger a las personas inquilinas y pagadoras de hipotecas

Leilani Farha

Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada

8 de abril de 2020

La vivienda se ha convertido en la primera línea de defensa contra el coronavirus. La vivienda rara vez ha supuesto como ahora la diferencia entre vida la vida y la muerte.

A medida que las intervenciones de respuesta de COVID-19 surten efecto, millones de personas se ven obligadas a vivir con menos. Para un gran número de hogares en todo el mundo, la pandemia ha significado la pérdida de empleos, la reducción de las horas de trabajo, la baja por enfermedad no remunerada o la incapacidad de realizar trabajos en el sector informal debido a los confinamientos. Tanto las personas inquilinas como las propietarias de viviendas, muchas de los cuales viven mes a mes, están experimentando ahora niveles de ansiedad y estrés sin precedentes, y muchas no pueden pagar el alquiler o la hipoteca o las facturas de los servicios públicos.

Como resultado, un gran número de personas se enfrentan a una inseguridad económica y una precariedad sin precedentes, poniendo en peligro la capacidad de cumplir con lo que se les pide para ayudar a aplanar la curva de la pandemia: quedarse en casa.

La pandemia ha puesto al descubierto las enormes desigualdades estructurales preexistentes en los sistemas de vivienda de todo el mundo, caracterizadas globalmente por el aumento de la inasequibilidad de las viviendas y la falta de existencia de viviendas públicas disponibles. Las medidas que se adopten ahora pueden contribuir a subsanar esas deficiencias, al tiempo que sirven para proteger el derecho a la vivienda durante la pandemia.

Las moratorias sobre los desalojos que se están aplicando en muchas partes del mundo ofrecen un respiro a medio plazo, pero, después de la pandemia, esas desigualdades pueden ser aún más pronunciadas a medida que los hogares de ingresos bajos y medianos se enfrentan a una inseguridad laboral continua o incluso creciente, al riesgo de que aumente el endeudamiento de los hogares y a la posibilidad de desahucios y ejecuciones hipotecarias. Estos resultados pueden conducir en última instancia a situaciones de sinhogarismo.

Los Estados deben velar por que todas las medidas de emergencia que se adopten para contener el virus y evitar que las personas y las familias pierdan sus hogares, sienten las bases para la realización del derecho a la vivienda una vez que la pandemia haya terminado. Se trata de una

¹ La presente nota orientativa se elaboró mediante consultas con defensores y defensoras del derecho a la vivienda de Asia, África, Europa, América del Norte y América Latina. La nota orientativa podrá actualizarse incorporando más asesoramiento de personas expertas, buenas prácticas o lecciones aprendidas.

oportunidad para garantizar que los sistemas de vivienda que se están desarrollando sean sostenibles y resistentes ante la próxima crisis mundial.

Con ese fin, las políticas públicas para hacer frente a los atrasos en el pago de alquileres e hipotecas deben basarse en tres principios:

- i. la carga de la respuesta a la pandemia debe repartirse entre toda la sociedad de manera justa y equitativa;
- ii. las personas arrendatarias y propietarias de viviendas -ya sea en mercados formales o informales- no deben salir de la pandemia sobrecargadas con deudas relacionadas con la vivienda como resultado de las circunstancias financieras y económicas creadas por la pandemia; y
- iii. la carga financiera que soportan los bancos, las instituciones financieras, las empresas propietarias de bienes raíces y otros agentes financieros debe ser proporcional a sus recursos.

Los Estados deben adoptar de inmediato las siguientes medidas específicas para garantizar que todas las personas inquilinas y propietarios puedan efectivamente "quedarse en casa", ayudar a aplanar la curva de la pandemia y salir de la crisis en su conjunto:

1. Prohibir los desalojos y las amenazas de desalojo (por ejemplo, la notificación legal de desalojo) debido a los atrasos en los pagos de alquileres, hipotecas o servicios públicos durante el período de la pandemia y durante un período razonable a partir de entonces. Los desalojos o las ejecuciones hipotecarias programadas antes de que comenzara la pandemia deben suspenderse. Se deben establecer mecanismos de vigilancia adecuados para asegurar que se cumplan estas prohibiciones, incluso para evitar que actores privados lleven a cabo desalojos extrajudiciales.
2. Implementar una congelación inmediata de los alquileres, prohibiendo cualquier aumento en los costos de alquiler, incluyendo cualquier ajuste por inflación, durante la pandemia y por un período razonable después de ella.
3. Prohibir la cancelación de los contratos de alquiler durante la pandemia y durante un período razonable después, excepto en el contexto de un comportamiento delictivo, en particular cuando dicho comportamiento perjudique a otras personas inquilinas.
4. Los Estados deben garantizar la asequibilidad de la vivienda para las personas inquilinas cuyos ingresos disminuyan como resultado de la COVID-19. A este respecto, mientras dure la pandemia y durante un período razonable a partir de entonces, los Estados deben legislar un nuevo cálculo obligatorio del alquiler por parte de los proveedores de vivienda, que limite la obligación de alquiler de personas inquilinas al 30% de sus ingresos mensuales, incluidas las prestaciones sociales que reciban. En los Estados que tienen un sistema de prestaciones de vivienda o pagos de transferencia social para sufragar los gastos de vivienda, debería revisarse el nivel de esas prestaciones y los criterios de elegibilidad para garantizar que las personas inquilinas afectadas por la crisis no tengan que pagar más del 30% de sus ingresos mensuales netos por concepto de gastos de vivienda.

5. También se podría establecer un plan de compensación gubernamental para las personas propietarias de viviendas a fin de compensar la diferencia entre las tasas máximas de alquiler de la pandemia y las tasas de alquiler que estaban vigentes antes de la pandemia. La compensación puede ser variable según las circunstancias de la persona propietaria. A este respecto, como parte de un conjunto de medidas de estímulo más amplio, los Estados podrían establecer un fondo de solidaridad social -financiado mediante planes de impuestos y gravámenes sobre los ingresos de las empresas propietarias de bienes raíces- para ofrecer compensación o asistencia en particular a las personas físicas propietarias más pequeñas, a condición de que ofrezcan pagos de alquiler reducidos a las personas inquilinas.
6. Las personas inquilinas que sufran una pérdida de ingresos familiares debido a COVID-19 y que alquilen casas en asentamientos informales u otros entornos no regulados también deben ser protegidas contra el desalojo por cualquier motivo durante la pandemia y durante un tiempo razonable después de ella. Los planes de ingresos mínimos y otras ayudas sociales para los y las residentes de los asentamientos informales podrían reducir los efectos adversos de la crisis, incluidos los acuerdos de alquiler en esos asentamientos. [Para más información, véase la Nota de orientación sobre los asentamientos informales].
7. Los Estados también deben adoptar políticas con respecto a los pagos de hipotecas para las poblaciones que sufran reveses financieros durante la pandemia. Como mínimo, es imperativo que los Estados garanticen que los bancos y otros prestamistas renegocien los pagos de las hipotecas con las personas afectadas por la COVID-19, de modo que no se dedique más del 30% de los ingresos de los hogares al servicio de la deuda durante la pandemia y durante un tiempo razonable después de ella.
8. Se deben establecer políticas que proporcionen la condonación de alquileres e hipotecas a los hogares particularmente vulnerables cuya situación se vea empeorada por la COVID-19, al menos durante la duración de la pandemia y un tiempo razonable posterior. A este respecto, algunos Estados han iniciado moratorias de pago de hipotecas delimitadas en el tiempo y algunas personas propietarias de bienes raíces han ofrecido la condonación del alquiler. Esas políticas deben ser legisladas o decretadas para proporcionar protección universal y deben extenderse más allá del período de la pandemia durante un tiempo razonable.
9. Los Estados deben garantizar que no se suspendan ni se denieguen servicios esenciales debido a la informalidad, la falta de pago, el pago tardío o el pago insuficiente del alquiler o de una hipoteca, debido al virus y a la respuesta a la pandemia, incluidos el agua, la electricidad, la calefacción, el teléfono, Internet y las telecomunicaciones.
10. Para compensar la pérdida de ingresos de quienes prestan servicios esenciales, los Estados podrían aplicar créditos fiscales u otros instrumentos de facilitación financiera para las personas propietarias de bienes raíces, los proveedores de servicios públicos y los bancos afectados por personas inquilinas o pagadoras de hipotecas que no pueden pagar sus gastos de vivienda.
11. Ninguna persona inquilina o propietaria debería acumular una deuda insostenible como resultado de cualquiera de las medidas propuestas en la presente nota orientativa.

12. Los Estados deben establecer un órgano de supervisión para garantizar que estas medidas se apliquen de manera compatible con los derechos humanos. Por ejemplo, se podría establecer un órgano independiente de protección de consumidores y consumidoras para proteger los intereses y derechos de personas deudoras y arrendatarias en las negociaciones con diversas instituciones financieras privadas y públicas. A este órgano se le debería encomendar el mandato de prestar asistencia gratuita e imparcial a los hogares y las personas en la renegociación de los pagos de alquiler y las deudas. También podría prestar asistencia para la aplicación de los planes nacionales de alivio de la deuda de los hogares de manera justa, no burocrática y eficiente. Los Estados pueden basarse en ejemplos relativamente exitosos, como el Ombudsman de las personas deudoras de Islandia, establecido en agosto de 2010, que ayudó a reducir los niveles de deuda insostenibles que muchos hogares privados habían acumulado a raíz de la crisis bancaria islandesa.

13. En la situación de los asentamientos informales, los Estados podrían apoyar a los y las residentes para que establezcan supervisores locales de derechos humanos encargados de hacer cumplir normas de arrendamiento justas y conformes con los derechos humanos. Esos supervisores podrían estar asociados con instituciones nacionales de derechos humanos u otros órganos independientes de protección de las personas arrendatarias y los y las consumidores, que podrían remitir los casos de incumplimiento a otros órganos encargados de hacer cumplir las normas o al sistema de justicia.