

¿Es la vivienda en arrendamiento un bien constitucionalmente protegido? (PARTE II)

Por: Kira Ciofalo Lagos.

Profesora de tiempo completo del Departamento de Derecho de la UDLAP.

kira.ciofalo@udlap.mx



Al parecer el Plan Nacional de Vivienda 2014-2018 recoge la necesidad de extender la cobertura constitucional a la «vivienda en renta». En una tendencia incluyente a diversas formas de vida –que incorpora además del ya tradicional «hogar nuclear», otros, como los ampliados, compuestos, unipersonales, corresidentes y recién constituidos, (que incluye también a familias migrantes)– el documento traza una distinción entre las **preferencias reales de vivienda** entre estos grupos.

De esta forma, los hogares nucleares, ampliados y compuestos, muestran preferencia por la vivienda propia, frente a los unipersonales, corresidentes y recién constituidos que «encuentran en el arrendamiento la mejor solución habitacional». El plan, de manera breve, reconoce los siguientes puntos:

- 1) La figura del arrendamiento como una ampliación del acceso a la vivienda.
- 2) La necesidad que existe de que bajos niveles salariales puedan acceder a una vivienda intraurbana (y no conurbada, en donde suelen edificarse las casas de interés social) cuya compra requiere una fuerte inversión.
- 3) Necesidad de movilidad laboral que ve en el arrendamiento una mejor opción

4) El reto de revisar los instrumentos legales que garanticen la seguridad para el arrendador y el arrendatario, y el diseño de políticas públicas y programas, mediante los cuales se vuelva **más accesible la renta de una vivienda**.

¿Qué se sigue de todo esto? Ciertamente un diseño orientado a **accesibilizar los costos de las viviendas en arrendamiento**, el cual deberá partir de la oferta presente en manos de particulares, así como la planeación de oferta pública o social de parte del Estado (que se alejen del modelo ya implementado de rentas congeladas).

Del mismo modo, habrá que reflexionar sobre un sistema de estímulos fiscales también extensivo a arrendatarios; la regulación del mercado inmobiliario, los topes de las financiaciones, la especulación (tendencia creciente en estudios del FMI y en la actividad parlamentaria europea) que, en suma, conlleven a contener los precios de las rentas (que según los expertos tienden a estar en el 1% del precio del mercado) y que, hoy por hoy, hacen difícil pensar que el derecho de acceso a la vivienda se proteja en los actuales esquemas de arrendamiento en nuestro país.