

# El Derecho a la vivienda digna: El Caso Peruano

The right to dignified housing:  
The Peruvian Case

*Angélica Barturén Núñez\**

*Colaboradora con la  
Revista de Derecho y Ciencia Política*

**SUMARIO:** *Resumen. Abstract. 1.- Introducción. 2.- La vivienda como derecho universal e inalienable. 2.1. Reconocimiento jurídico internacional. 2.2. Cómo garantizar una vivienda adecuada. 3.- Condiciones a una vivienda digna y adecuada. 3.1. En qué consiste una vivienda adecuada. 3.2. Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda. 4.- El caso peruano. 4.1. Crisis permanente y desregulación. 4.2. Necesidad de políticas públicas. 4.3. El marco constitucional en otras realidades. CONCLUSIONES. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.*

---

\* Abogada por la Universidad de Chiclayo, Magíster en Derecho Civil y Procesal Civil por la Universidad Señor de Sipán, cursa la Maestría en Derecho Constitucional en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, asesora en el Congreso de la República, especialista en materia constitucional, asignada a la Comisión de la Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

## **RESUMEN**

El derecho a una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos económicos, sociales y culturales reconocidos como universal e inalienable de acuerdo al ordenamiento jurídico internacional. En la actualidad en nuestro país, el problema de la vivienda sigue siendo uno de los problemas más graves. Las malas condiciones habitacionales para la mayoría de peruanos nos es otra cosa que la consecuencia de los bajos ingresos económicos que se expresa como pobreza. Por ello, el objetivo de este trabajo es presentar un cuadro aproximado del derecho a la vivienda en términos jurídicos y sociales. Ya que, a pesar del lugar fundamental que ocupa este derecho en el sistema jurídico mundial, el número de personas que no cuentan con una vivienda adecuada se mantiene alarmante dentro de las estadísticas nacionales.

Derecho a la Vivienda – Vivienda Digna – Derechos Económicos Sociales y Culturales

## **ABSTRACT**

The right to decent and adequate housing is one of the economic, social and cultural rights recognized as universal and inalienable according to the international legal order. Currently in our country, the problem of housing remains one of the most serious problems. The poor housing conditions for the majority of Peruvians is something other than the consequence of the low economic income that is expressed as poverty. Therefore, the objective of this paper is to present an approximate picture of the right to housing in legal and social terms. Since, despite the fundamental place that this right occupies in the world legal system, the number of people who do not have adequate housing remains alarming within national statistics.

Right to Housing - Dignified Housing - Economic, Social and Cultural Rights

## 1.- INTRODUCCIÓN

La historia ha demostrado que el ser humano siempre tuvo la necesidad de refugiarse para neutralizar las posibles condiciones desfavorables de vivir a la intemperie, aunque siempre buscó refugio. Con transcurrir de los siglos y ya cuando se empiezan a asentar las poblaciones, las personas construían sus propias casas de acuerdo a lo que hallaban en los alrededores. Mientras que en las ciudades quienes se encargaban de la construcción eran artesanos o arquitectos especializados. Entonces, la vivienda se transformó en una de las necesidades básicas del ser humano, junto con la alimentación y el vestido constituye los tres elementos sin los cuales no se puede subsistir.

En el Perú, el problema de la vivienda sigue siendo uno de los problemas más graves. Las malas condiciones habitacionales para la mayoría de peruanos es otra cosa que la consecuencia de los bajos ingresos económicos que se expresa como pobreza. Por ello, el objetivo de este trabajo es presentar un cuadro aproximado del derecho a la vivienda en términos jurídicos y sociales. A pesar del lugar fundamental que ocupa este derecho en el sistema jurídico mundial, el número de personas que no cuentan con una vivienda adecuada es alarmante<sup>1</sup>.

Este artículo se organiza en tres partes, además de la introducción y las conclusiones: en la primera parte, se desarrolla el concepto de la vivienda como derecho universal e inalienable a partir del reconocimiento jurídico internacional y la necesidad de garantizar una vivienda adecuada; en la segunda, se desarrolla las condiciones de una vivienda digna y adecuada, delimitando el concepto y señalando las ideas erradas al respecto. Y en la tercera, esbozamos la realidad peruana a través de sus características de crisis permanente y desregulación, como también planteamos la necesidad de políticas públicas para enfrentar el problema de la vivienda en el Perú, y finalmente, en este punto, describimos el marco constitucional de otros países con el criterio que se puede y debe aprender del ejemplo de otras realidades.

---

1 Millones de personas en todo el mundo viven en condiciones peligrosas para la vida o la salud, hacinadas en tugurios y asentamientos improvisados, o en otras condiciones que no respetan sus derechos humanos ni su dignidad. También millones de personas más sufren todos los años desalojos forzosos o son amenazadas con desalojos forzosos de sus hogares.

## 2- LA VIVIENDA COMO DERECHO UNIVERSAL E INALIENABLE

El derecho a una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos económicos, sociales y culturales reconocido como universal e inalienable de acuerdo al ordenamiento jurídico internacional. Aspecto que veremos a continuación.

### 2.1. Reconocimiento jurídico internacional

El Derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948<sup>2</sup>. Y es uno de los derechos económicos, sociales y culturales que afectan de manera decisiva a las condiciones de igualdad social. Asimismo, en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) ONU 1966 se toma en cuenta este derecho: *“Los Estados deben reconocer 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”*<sup>3</sup>.

Los derechos humanos son derechos inherentes a todos los seres humanos, sin distinción alguna de nacionalidad, lugar de residencia, sexo, origen nacional o étnico, color, religión, lengua, o cualquier otra condición. Todos tenemos los mismos derechos humanos, sin discriminación alguna. Estos derechos son interrelacionados, interdependientes, indivisibles, universales e inalienables<sup>4</sup>. Están a menudo contemplados en la ley y garantizados por ella, a través de los tratados, el derecho internacional consuetudinario, los principios generales y otras fuentes del derecho internacional. El derecho internacional de los derechos humanos establece las obligaciones que tienen los gobiernos de tomar medidas en determinadas situaciones, o de abstenerse de actuar de determinada forma en otras, a fin de promover y

---

2 Artículo 25.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos: 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; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

3 ONU, *Pacto Internacional Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, PIDESC, 1996, Artº 11.

4 Naciones Unidas Derechos Humanos <http://www.ohchr.org/SP/Issues/Pages/WhatareHumanRights.aspx>

proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de los individuos o grupos.

El principio de la universalidad de los derechos humanos es la piedra angular del derecho internacional. Este principio, tal como se destacó inicialmente en la Declaración Universal de Derechos Humanos, se ha reiterado en numerosos convenios, declaraciones y resoluciones internacionales de derechos humanos. Así, en la Conferencia Mundial de Derechos Humanos celebrada en Viena en 1993, por ejemplo, se dispuso que todos los Estados tuvieran el deber, independientemente de sus sistemas políticos, económicos y culturales, de promover y proteger todos los derechos humanos y las libertades fundamentales. De esta manera, el ideal de los derechos humanos adopta un aspecto colectivo, como sucede con respecto a los derechos de los trabajadores<sup>5</sup>, mujeres, gays y otras minorías<sup>6</sup>.

## 2.2. Cómo garantizar el derecho a una vivienda adecuada

Este es un derecho que no solamente hace referencia a la obligación de toda persona de disponer de un techo para el refugio y de cuatro paredes, sino que también implica acceder a un hogar y a una comunidad seguras en las que se pueda vivir con dignidad y salud física y mental. Ello consiste en garantizar el derecho a una vivienda adecuada de tal manera que se garantice el derecho a la familia en su privacidad, a la no injerencia en la vida privada, a la seguridad personal, a la salud y, en definitiva, para asegurar el derecho a la vida<sup>7</sup>, como parte de los derechos fundamentales<sup>8</sup>.

La vivienda constituye un lugar de refugio para que las personas se protejan, para preservar su intimidad y un lugar de asentamiento sobre todo de

---

5 Esto como un legado del añejo movimiento obrero al que, en Estados Unidos, por ejemplo, se añade el del movimiento por los derechos civiles durante la década de 1960, sustancialmente colectivo y que alcanzó resonancia global. Tales luchas por los derechos colectivos han obtenido a veces notables resultados.

6 HARVEY David, *Ciudades rebeldes Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal S.A. Gráficas Varona S.A. Salamanca.

7 Alejandro Etienne Llano, *La protección de la persona humana en el Derecho Internacional, los derechos humanos*, Ed. Trillas, México, 1987.

8 Robert Alexy, *Teoría de los derechos fundamentales*, traducción de Carlos Bernal Pulido, 2 da edición, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2008.

los núcleos familiares que constituyen el componente celular básico de la sociedad. Por otra parte, los derechos a una vivienda se vinculan con la solidaridad para incentivar el progreso social y elevar el nivel de vida de todos los pueblos y abarcan temas relacionados con la solución de los problemas alimenticios, demográficos, educativos y ecológicos, el ambiente, los derechos del consumidor y el desarrollo que permita una vida digna.

Por ello, los gobiernos en general deben procurar desarrollar políticas que garanticen este derecho, priorizando la atención a los grupos más vulnerables. Para hacerlo, el Comité DESC de Naciones Unidas considera que, independientemente del contexto, hay algunos elementos que hay que tener para que la vivienda se pueda considerar adecuada: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar y, g) adecuación cultural<sup>9</sup>.

El Comité DESC ha desarrollado el contenido de este derecho en dos observaciones generales. La Observación general número 4 donde se concretan las condiciones que configuran el carácter “adecuado” de la vivienda; y la Observación General 7 sobre desalojos forzosos. En el ámbito regional, el derecho a una vivienda digna está recogido en la Carta Social Europea -art. 16 y 19 (4) (c), y especialmente en su versión revisada de 1966 -art. 31.

Las Naciones Unidas han implementado conferencias sobre este tema, como Hábitat I en 1976 que tuvo como sede a Vancouver (Canadá) donde se les reclamó a los Estados que arbitren urgentes soluciones al problema habitacional. En 1996 se repitió la experiencia con Hábitat II, esta vez con sede en Estambul, donde se declaró a la vivienda como derecho humano fundamental<sup>10</sup>. Así que, más allá de cuál sea la eficacia directa del precepto constitucional, para que el derecho sea efectivo suele precisar un desarrollo legislativo que determine sus beneficiarios, su contenido y sus garantías<sup>11</sup>.

Solo las leyes específicas sobre el Derecho a la Vivienda son las que pueden garantizar su cumplimiento y hacer posible que solo las personas que

---

9 <http://observatoridesc.org/es/derecho-una-vivienda-adecuada>

10 <https://derecho.laguia2000.com/parte-general/derecho-a-la-vivienda>

11 Marcos Vaquer, *La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España*, Ed. Iustel, Madrid, 2011.

reúnan los requisitos establecidos en la Ley puedan exigir a las entidades estatales o privadas que creen las condiciones favorables para el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. Esto quiere decir que será posible demandar a quien corresponda cuando no cumplan con los objetivos, contenidos y disposiciones previamente establecidas.

Es indudable que este tema es fundamental ya que permite la protección jurisdiccional de los derechos a las personas que legítimamente le corresponda. Por este motivo, la aprobación por parte de los Estados de leyes específicas que determinen el derecho a la vivienda es la mejor manera de cumplir con todos los Tratados internacionales existentes a nivel mundial.

Tradicionalmente, el derecho a la vivienda ha sido abordado desde la particularidad del derecho administrativo, enfocándose más bien al derecho urbanístico con visión a los planes de uso del suelo, a la distribución de las competencias entre los niveles de gobierno y al régimen de la industria de la construcción. De igual manera, su evolución se ha dado desde la perspectiva del derecho laboral, considerándolo como un derecho inherente al individuo en su condición de trabajador, concebido como una prestación adicional al salario. El derecho a la vivienda pretende dar satisfacción a la necesidad que tiene toda persona de tener un lugar adecuado para vivir. Es considerado como un derecho inalienable al individuo. Es concebido también, como el resguardo del ser humano y de su familia que actúa como plataforma para su desenvolvimiento e influye en su progreso individual y colectivo<sup>12</sup>.

La doctrina internacional coincide en identificar a los Derechos Humanos como el “conjunto de facultades, prerrogativas, libertades y pretensiones de carácter civil, político, económico, social, y cultural, incluidos los recursos y 4 ACNUDH, ONU Hábitat, El derecho a una vivienda adecuada, Ginebra, ONU, 2010, p. 4. 4 mecanismos de garantía de todas ellas, que se reconocen al ser humano, considerado individual y colectivamente”<sup>13</sup>.

---

12 Velásquez de la Parra, Manuel, *El derecho a la vivienda, Aspectos jurídicos de la vivienda*, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, Año IV, N°. 18. Sep.- Dic de 1991, p. 477.

13 Rodríguez y Rodríguez, Jesús, *Derechos Humanos, Diccionario Jurídico Mexicano*, México, UNAM, IIJ, Porrúa, 2011, p. 1268.

La obligación de garantizar el libre y pleno ejercicio de los derechos humanos no se agota con la existencia de orden normativo dirigido a hacer posible el cumplimiento de esta obligación, sino que comporta la necesidad de una conducta gubernamental que asegure la existencia, en la realidad, de una eficaz garantía del libre y pleno ejercicio de los derechos humanos<sup>14</sup>.

### 3.- CONDICIONES A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

Una vivienda digna y adecuada significa algo más que tener un techo, lo que supone también superar ideas erróneas vinculadas al mencionado derecho, como veremos a continuación.

#### 3.1. En qué consiste la vivienda adecuada

Los expertos internacionales parecen inclinarse por un término más operativo como es el de vivienda adecuada que significa “algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación (...) ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un desplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”<sup>15</sup>.

En el caso de los académicos la discusión se torna más ética, fundamentándose en las funciones que debe cubrir una vivienda adecuada: protección, saneamiento, bienestar, independencia, posibilidad de inserción social y territorial pero principalmente en términos de seguridad patrimonial<sup>16</sup>.

---

14 Corte Interamericana de los Derechos Humanos, caso Velásquez Rodríguez sentencia del 29 de julio de 1988.

15 Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), *Programa de Hábitat*, 1996, p. 38

16 Para el análisis de este tipo de concepción de vivienda ver Schteingarth, Martha y Marlene Solís, *Vivienda y familia en México: un enfoque socio espacial*, INEGI, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de

Las funciones específicas que deben cubrir una vivienda adecuada son: la existencia de servicios, instalaciones e infraestructura que permiten que sus ocupantes tengan agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas y energía eléctrica; protección jurídica contra el desahucio desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas; accesibilidad de tal manera que se tomen en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados; garantía de seguridad física y de un espacio suficiente que permita protegerse contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales; y los accesos adecuados a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales.

Por ello, todos los derechos civiles y políticos se consideran derechos humanos, como el derecho a la vida, la igualdad ante la ley y la libertad de expresión; los derechos al desarrollo y la libre determinación y los derechos económicos, sociales y culturales, como el derecho al trabajo, la seguridad social y la educación; todos son derechos indivisibles, interrelacionados e interdependientes. El avance de uno facilita el avance de los demás. De la misma manera, la privación de un derecho afecta negativamente a los demás.

La no discriminación es un principio transversal en el derecho internacional de derechos humanos. Está presente en todos los principales tratados de derechos humanos y constituye el tema central de algunas convenciones internacionales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial y la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer.

El principio se aplica a toda persona en relación con todos los derechos humanos y las libertades, y prohíbe la discriminación sobre la base de una lista

---

México, México 1994; COPLAMAR, *Vivienda y necesidades esenciales en México*, Vol 3, Siglo XXI, México 1982; Coulomb, René, “Políticas de vivienda y necesidades habitacionales” en *Ciudades*, N° 4, Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1989; y para la definición de ciudad, considerando lo común como “representar un asentamiento cerrado por lo menos relativamente...”, ver Max Weber, *Economía y Sociedad*, traducido por José Medina, Juan Roura, Eugenio Imaz y José Ferrater, Sexta reimpresión, Fondo de Cultura Económica, México, 1983, p. 938 y ss.

no exhaustiva de categorías tales como sexo, raza, color, y así sucesivamente<sup>17</sup>. El principio de la no discriminación se complementa con el principio de igualdad, como lo estipula el artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos: “Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos”.

Los derechos humanos incluyen tanto derechos como obligaciones. Los Estados asumen las obligaciones y los deberes, en virtud del derecho internacional, de respetar, proteger y realizar los derechos humanos. La obligación de respetarlos significa que los Estados deben abstenerse de interferir en el disfrute de los derechos humanos, o de limitarlos. La obligación de protegerlos exige que los Estados impidan los abusos de los derechos humanos contra individuos y grupos.

La obligación de realizarlos significa que los Estados deben adoptar medidas positivas para facilitar el disfrute de los derechos humanos básicos. En el plano individual, así como debemos hacer respetar nuestros derechos humanos, también debemos respetar los derechos humanos de los demás.

### **3.2. Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda adecuada**

Existen ideas erróneas muy frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda digna o adecuada que pasamos a detallar en los siguientes puntos:

#### **No exige que el Estado construya viviendas para toda la población.**

Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedir la automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación<sup>18</sup>.

---

17 <http://www.ohchr.org/SP/Issues/Pages/WhatareHumanRights.aspx>

18 En determinados casos, sin embargo, el Estado quizá tenga que proporcionar asistencia directa, incluida la vivienda o prestaciones para la vivienda, especialmente a las personas afectadas por desastres naturales o causados por el hombre y a los grupos más vulnerables de la sociedad.

En lugar de ello, el derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada.

Estas medidas pueden requerir la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos. Pueden aplicarse mediante un criterio propicio a la vivienda en el que el gobierno, en lugar de desempeñar el papel de proveedor de viviendas, se convierte en facilitador de las actividades de todos los participantes en la producción y mejora de la vivienda<sup>19</sup>.

**No es solamente una meta programática que debe alcanzarse a largo plazo.**

Otro malentendido es que el derecho a una vivienda adecuada no impone obligaciones inmediatas al Estado. Por el contrario, los Estados deben realizar sin demora todos los esfuerzos y adoptar todas las medidas posibles, dentro de los recursos de que disponen, para llevar a la práctica el derecho a una vivienda adecuada.

No obstante, las limitaciones de recursos, algunas obligaciones tienen efecto inmediato, como la de garantizar el derecho a una vivienda adecuada en condiciones no discriminatorias y de igualdad, elaborar legislación y planes de acción específicos, prevenir los desalojos forzosos y garantizar cierto grado de seguridad de tenencia para todos<sup>20</sup>.

---

19 Las Naciones Unidas han promovido desde 1988 políticas, estrategias y programas basados en dicho criterio, dentro del marco de la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000.

20 El derecho a una vivienda adecuada no significa solo que la estructura de la casa debe ser adecuada. Debe haber también un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios básicos en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación. Por ejemplo, debe existir el acceso al agua potable, a la energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de lavado, a los medios de almacenar alimentos y de eliminar desechos, al desagüe de los terrenos y a los servicios de emergencia.

**No prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar a las personas.**

A veces se considera que la protección contra los desalojos forzosos prohíbe los proyectos de desarrollo o modernización que suponen desplazamientos. Existen necesidades inevitables de rehabilitación de ciertas zonas de ciudades en proceso de crecimiento y de organismos públicos que deben adquirir tierra para uso público y construcción de infraestructura.

El derecho a una vivienda adecuada no impide que tenga lugar el desarrollo, pero le impone condiciones y límites de procedimiento. Lo importante es la forma en que dichos proyectos son concebidos, formulados y aplicados. Muy a menudo se los lleva a cabo sin efectuar consultas con las personas afectadas, con escasa consideración de sus necesidades y con poco esfuerzo para elaborar soluciones que minimicen la escala de los desalojos y las perturbaciones que causan.

**No es lo mismo que el derecho a la propiedad.**

A veces se cree que el derecho a una vivienda adecuada equivale a un derecho a la propiedad o al derecho de propiedad. Hay quienes también aducen que el derecho a una vivienda adecuada amenaza al derecho a la propiedad.

El derecho a la propiedad está consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros tratados de derechos humanos, tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5 d) v)) y la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art. 16 h)), aunque está ausente en los dos Pactos<sup>21</sup>.

El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad<sup>22</sup>, puesto que contempla derechos no vinculados con la propiedad y

---

21 El derecho a la propiedad también está garantizado en la Convención Americana de Derechos Humanos (art. 21), la Carta Africana de los Derechos Humanos y de los Pueblos (art. 14) y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (art. 17).

22 No obstante, la propiedad “se ha presentado como una categoría que trasciende el contexto de lo estrictamente jurídico...” (Leopoldo Gamarra Vilchez, *El derecho a la propiedad, en Bases y aportes para una Constitución de América Latina y el Caribe*, Ed. UNMSM, Universidad Lomas de Zamora y Universidad Autónoma de Nuevo León, Lima, 2005, p. 349).

tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia, que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados. Como tal, no está limitada al otorgamiento de un título jurídico formal<sup>23</sup>.

Dada la amplia protección que brinda el derecho a una vivienda adecuada, prestar atención sólo al derecho a la propiedad podría en realidad conducir a la violación del derecho a una vivienda adecuada, por ejemplo, mediante el desalojo forzoso de habitantes de tugurios situados en terrenos privados. Por otro lado, la protección del derecho a la propiedad podría ser fundamental para asegurar que ciertos grupos puedan disfrutar de su derecho a una vivienda adecuada. Por ejemplo, el reconocimiento de la igualdad de derechos de los cónyuges a los bienes del hogar es con frecuencia un factor importante para asegurar que las mujeres tengan un acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.

### **No es lo mismo que el derecho a la tierra.**

A veces se alega que el derecho a una vivienda adecuada es equivalente a un derecho a la tierra. El acceso a la tierra puede constituir un elemento fundamental para el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada, especialmente para los pueblos indígenas en las zonas rurales. Una vivienda inadecuada o la práctica de los desalojos forzosos pueden ser consecuencia de la denegación del acceso a la tierra y a los recursos de propiedad común. Por lo tanto, el disfrute del derecho a una vivienda adecuada podría requerir, en ciertos casos, el logro del acceso a la tierra y su control. No obstante, las normas internacionales de derechos humanos no reconocen actualmente un derecho autónomo a la tierra<sup>24</sup>.

---

23 La labor de la Red mundial de instrumentos relacionados con la tierra (GLTN), facilitada por ONU-Hábitat, tiene como objetivo un enfoque más integrado de las cuestiones de la tierra mediante la mejora de la coordinación a nivel mundial, en particular mediante el establecimiento de un todo indisoluble en relación con los derechos a la tierra en lugar de centrarse sólo en los títulos individuales. Véase [www.glt.net](http://www.glt.net).

24 Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, Miloon Kothari (A/HRC/4/18, párrafos. 26 y 31). El Relator Especial

## 4.- EL CASO PERUANO

El tema de la vivienda en el Perú carece de estudios e información suficientes y actuales para una evaluación realista de las necesidades cuantitativas y cualitativas, como consecuencia del desinterés del Estado.

Por ello, en estas líneas, trataremos solo de la crisis permanente de la vivienda y su desregulación posterior, también de la necesidad de políticas públicas para buscar la solución definitiva.

### 4.1. Crisis permanente y desregulación

En el Perú el derecho a tener una ciudad inclusiva, en equidad e igualdad de condiciones, sin exclusión, así como el derecho a la vivienda digna, son derechos sociales que no están reconocidos por la actual Constitución Política del Perú<sup>25</sup>.

Por otro lado, en el 2003, del 3 al 15 de marzo, se hizo presente en el Perú el relator especial de Naciones Unidas Miloon Kothan y encontró un déficit de 1, 2 millones de unidades. Asimismo, comprobó que las ciudades han crecido vertiginosamente sobrepasando toda planificación urbana ocasionando la aparición de inmensos asentamientos humanos precarios, donde la gente vive en riesgos físicos, psicológicos, sanitarios, ambientales, sin servicios básicos, sin documentos de propiedad, etc.<sup>26</sup>.

---

reconoce y destaca que la tierra es un “elemento fundamental” del derecho a una vivienda adecuada, y pide al Consejo de Derechos Humanos que garantice “el reconocimiento de la tierra como un derecho humano en el derecho internacional relativo a los derechos humanos”.

25 En la Constitución de 1979 se reconoce explícitamente: “Artículo 10. Es derecho de la familia contar con una vivienda decorosa. Artículo 18. El Estado atiende preferentemente las necesidades básicas de la persona y de su familia en materia de alimentación, vivienda y recreación. La ley regula la utilización del suelo urbano, de acuerdo al bien común y con la participación de la comunidad local. El Estado promueve la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y de vivienda. El Estado apoya y estimula a las cooperativas, mutuales y en general a las instituciones de crédito hipotecario para vivienda y los programas de autoconstrucción y alquiler venta. Concede aliciente y exoneraciones tributarias a fin de abaratar la construcción...”.

26 Estudio de segmentación del Mercado Mayoritario de Vivienda, BID, Lima, 2007.

En efecto, podemos señalar que una de las formas típicas de enfrentar la crisis mencionada ha sido, desde la década 50, la *barriada*<sup>27</sup> que tuvo su correlato en el denominado “Año internacional de los sin techo” en 1983, lo cual puso en el tapete la creación el hábitat necesario para edificar sus viviendas todo ello ante la incapacidad manifiesta del Estado peruano de producirlo para ellos o, al menos, con ellos.

Son autoridades gubernamentales que han puesto en evidencia un notorio desinterés sobre la obligación colocada en nuestra Constitución de asegurar el derecho a la vivienda y efectuar un seguimiento sobre la correcta edificación de las viviendas, de acuerdo a las leyes al respecto.

Este modo particular de hacer vivienda y ciudad<sup>28</sup>, ha tenido y tiene importante significado sobre el conjunto de Lima<sup>29</sup> y la crisis que la ciudad atravesó desde su formación<sup>30</sup>.

Durante los años 50 y 60 Lima sufrió una crisis de crecimiento nunca vista en su historia moderna<sup>31</sup>. Nuevas industrias se formaban creando la ilusión del desarrollo, cambiaban los estilos de vida de todas las clases sociales, se modificaban los patrones de relaciones sociales y productivas<sup>32</sup>. Muchos

---

27 Dicho proceso se enmarca en la dinámica del crecimiento de las ciudades en América Latina en los años 60. Al respecto, ver Jaime Dorselaer y Alfonso Gregory, *La urbanización en América Latina*, Tomo I, Ed. Feres, Friburgo, 1961. También, Diego Robles Rivas, *Pueblos jóvenes, un aporte al proceso de urbanización en América Latina*, Ediciones del Centro, Lima, 1975. A nivel general, pueden verse dos obras: Nels Andersons, *Sociología de la Comunidad Urbana*, Fondo de Cultura Económica, México, 1965. Richard P. Schaedel y otros, *Urbanización y Proceso Social en América*, Instituto de Estudios Peruanos, Lima, 1972.

28 José Matos Mar, *Las barriadas de Lima 1957*, Instituto de Estudios Peruanos, Lima, 1977.

29 Lima sigue siendo el centro de la vida económica, administrativa, financiera y cultural del Perú.

30 En este aspecto, es importante analizar la correspondencia de Raimondi en la obra Antonio Raimondi, *Mirada íntima del Perú, epistolario 1849-1890*, Fondo Editorial del Congreso de la República y Banco Central del Perú, Lima, 2005. También, en el aspecto cultural, ver Etna Velarde, *Rostros, historia y autoestima nacional*, Fondo Editorial del Congreso de la República, Lima, julio de 2004.

31 Los datos pueden verse en Adolfo Córdova, *La vivienda en el Perú: estado actual y evaluación de las necesidades*, Comisión para la reforma agraria y la vivienda, Decreto Supremo del 10 de enero de 1958.

32 Una aproximación a la realidad peruana múltiple y heterogénea es el ensayo de Sebastián Salazar Bondy, *Lima la horrible*, Lápix editores, Lima, junio 2015.

provincianos, pobres y ricos, llegaban a la ciudad para beneficiarse de su desarrollo y contribuir al mismo. Lima experimentó una crisis de crecimiento, dado que su estructura física no estaba preparada para cobijar las nuevas actividades que se desarrollaban y los nuevos pobladores que arribaban o nacían en esta ciudad<sup>33</sup>.

En los últimos años, según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a junio del 2012, tenemos los siguientes datos: 8 millones 342 mil 116 peruanos viven en condiciones habitacionales inadecuadas; 1 millón 860 mil 692 viviendas hacen falta para cubrir en déficit habitacional: 64.9% urbano y 35.1% rural; cada año 100,000 familias entran en “lista de espera”; 41% de hogares a nivel nacional no cuenta con desagüe. En la zona rural el número equivale al 92.4% de viviendas; 39.5% de hogares viven en condiciones de hacinamiento; 140 mil viviendas por año son necesarias para reducir el déficit habitacional existente<sup>34</sup>.

Por otro lado, “todos los años alrededor de 100,000 familias entran en demanda de vivienda, pero el país solo puede construir cerca de 55,000 viviendas nuevas cada año. Ante esta situación, los programas *Techo propio* y *Vivienda nueva* son extraordinarios porque han ayudado a miles de familias de bajos recursos a tener una casa de calidad o justa”<sup>35</sup>.

En los siguientes 20 años se necesitará cubrir en nuestro país una demanda de 2.3 millones de vivienda para lo cual se requerirá una inversión de 100,000 millones de dólares. Durante el segundo congreso internacional de profesionales inmobiliarios realizado en junio de 2012 se consideró que uno de los objetivos es lograr un aumento en la construcción y pasar de 50,000 unidades inmobiliarias a 130 mil al año<sup>36</sup>.

---

33 RIOFRÍO Gustavo, DRIANT Jean-Claude ¿Qué vivienda han construido? Institut français d'études andines, CIDAP - Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional, Tarea - Asociación de Publicaciones Educativas.

34 Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional-CIDAP 2010.

35 CAPECO (Cámara Peruana de la Construcción). Enrique Espinoza presidente del Comité General de Obras de Edificación. 2012.

36 EL PERUANO, 12 de agosto de 2012, Instituto Ciudades Siglo XXI, Universidad Ricardo Palma.

Los resultados que detallamos a continuación muestran el esfuerzo del sector público para cubrir el déficit señalado<sup>37</sup>:

- Techo Propio: con 19,104 bonos familiares habitacionales
- Mi Vivienda: con 13, 509 créditos
- BANMAT: con 3,111 créditos
- COFOPRI: con 136, 304 títulos de propiedad.

Sin embargo, un organismo como COFOPRI no está cumpliendo a cabalidad su función ya que vemos, en el cuadro 01, como decrece paulatinamente el número de beneficiarios en la última década y de lo que se trata es que el Estado elabore políticas de vivienda encaminadas a satisfacer las necesidades colectivas porque no podemos olvidar que en la actualidad de acuerdo a referencias del Ministerio de Vivienda hay un déficit de viviendas del orden de 1 800 000 ocupando el tercer lugar en América Latina con estas características.

**CUADRO 01**  
**TÍTULOS OTORGADOS POR COFOPRI POR AÑOS**

<b>Año</b>	<b>Títulos</b>	<b>Beneficiarios</b>
2009	174,446	873,310
2010	135,390	674,255
2011	101,847	509,235
2012	81,173	405,865
2013	82,534	412,670
2014	91,699	458,495
2015	64,603	323,015
2016	52,731	263,655
2017	53,343	213,044
2018	11,954	45,425

Ante esta realidad, un conjunto de organizaciones sociales, instituciones nacionales e internacionales promueven desde el 2016 la CAMPAÑA NA-

37 Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, junio 2012.

CIONAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y RENOVACIÓN URBANA SIN DESALOJOS: VIVIENDA DIGNA PARA TODOS Y TODAS EN EL PERÚ, que tiene como objetivo la restitución constitucional del Derecho a la Vivienda Digna, eliminado en la Constitución Política del Perú de 1993, y la dación de la Ley de Renovación Urbana, en base a la Ley 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano. Estas iniciativas ciudadanas son resultado del proceso participativo, con habitantes organizados de Lima y Provincia, que recogió el sentir de más de un millón 500 mil peruanos y peruanas carentes de vivienda; y que contó la asesoría técnica del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Población - CIDAP<sup>38</sup>.

#### 4.2. Necesidad de políticas públicas

Las políticas públicas son decisiones orientadas a resolver problemas de interés común que permiten la asignación de presupuestos, establecen metas, objetivos e indicadores para medir y evaluar el avance en un determinado periodo de tiempo y son de obligatorio cumplimiento en todo el territorio. En este sentido, “algunos gobiernos nacionales han hecho de la vivienda una estrategia de desarrollo, como aconteció en el gobierno de Misael Pastrana y su plan de desarrollo de las cuatro estrategias. En este plan se estableció la adquisición de viviendas por medio del ahorro que se hacían en las corporaciones de ahorro y vivienda...”<sup>39</sup>.

Una alternativa con relación a la política urbana en nuestro país consiste en implementar un desarrollo urbano sostenible con planificación integral, con ciudades compactas, accesibles y articuladas además de una ocupación ordenada y funcional del suelo, y programas y proyectos de urbanismo y vivienda según los principios de subsidiariedad y solidaridad, las capacidades de la población y el potencial productivo del territorio para generar el retorno de la inversión<sup>40</sup>.

---

38 CIDAP, Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional. Proyectos ganadores 2016.

39 Fernando Galvis Gaitán, *Manual de Derecho Urbanístico*, Ed. TEMIS, Bogotá, 2014, p. 166.

40 [http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/planificacion\\_urbana.html](http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/planificacion_urbana.html)

Otro de los recursos que ofrece el Estado para el acceso a una vivienda digna consiste en optimizar los recursos, certificar el proceso y distribuir regionalmente los subsidios; asociar los BFH (Bono Familiar Habitacional) al crédito hipotecario, con la finalidad de dinamizar el mercado y emitir bonos hipotecarios cubiertos en el Mercado de Capitales para facilitar acceso y promover la vivienda<sup>41</sup>.

Por otra parte, de lo que se trata es de fortalecer la gestión que implemente la institucionalidad local de tal manera que se priorice la presencia de la organización comunal.

Por otro lado, la presencia de un organismo internacional apoyando la necesidad de una vivienda justa es saludable. Se trata de la recomendación efectuada por la OIT sobre la responsabilidad de las autoridades públicas acerca de la vivienda para los trabajadores<sup>42</sup>.

Es la Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores que se adoptó Ginebra, en la 45ª reunión CIT, el 28 de junio de 1961. En la Recomendación se reconoce la responsabilidad de las autoridades públicas, en los siguientes términos:

- Las autoridades nacionales competentes deberían establecer un organismo central al que deberían estar asociados todos los poderes públicos con alguna responsabilidad en materia de vivienda.
- El organismo central debería encargarse, entre otras funciones: de estudiar y evaluar las necesidades de viviendas para los trabajadores y de instalaciones colectivas conexas; y de formular los programas de vivienda para los trabajadores, que deberían incluir medidas para eliminar los tugurios y para proporcionar nuevos alojamientos a sus ocupantes.
- Las organizaciones representativas de los empleadores y de los trabajadores, así como otras organizaciones interesadas, deberían estar asociadas a las labores del organismo central.

---

41 Ibidem

42 Recomendación de la OIT sobre la vivienda de los trabajadores, R115 1961 (núm. 115).

Un cuadro de esta naturaleza permite interpretar el derecho a la propiedad consagrada en nuestra Constitución (Art 70) que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. En esta línea el Tribunal Constitucional ha señalado que “la referencia al bien común es la que permite reconocer la función social que el orden reserva a la propiedad”<sup>43</sup>.

De esta manera se podría superar la desigualdad social, siendo el Perú uno de los países con el mayor grado de desigualdad económica y social en el mundo<sup>44</sup>.

### **4.3. El marco constitucional en otras realidades**

Existen Constituciones de Estados donde se amplía y detalla el derecho a una vivienda digna y adecuada. Tales como Argentina, Ecuador, España, México, Colombia y Venezuela. Veamos.

#### **Argentina**

La Constitución de la Nación Argentina en su articulado 14 bis dice que: El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.

#### **Ecuador**

En este sentido la Constitución de Ecuador une los conceptos de vivienda y ciudad. La consagración del derecho a una ciudad digna: construcción colectiva y políticas públicas. El derecho a una ciudad viva y digna está reconocido en el Art. 31, que establece que «las personas tienen derecho al

---

43 EXP. 0008-2003-AI/TC

44 Desde la década 90 existen estudios de este fenómeno. Así tenemos, el estudio multidisciplinario importante realizado por la Oficina Regional de la OIT para América Latina, a cargo de Adolfo Figueroa (Economista), Teófilo Altamirano (Antropólogo) y Denis Sulmont (Sociólogo), Lima, 1996.

disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural».

### **España**

La Constitución Española establece en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Como ejemplo podemos mencionar que, en España, la Ley reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía explícitamente en su articulado detalla que *“los ciudadanos podrán exigir de las Administraciones Públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna y adecuada.... Por este motivo, la aprobación por parte de los Estados de leyes específicas que determinen el derecho a la vivienda es la mejor manera de cumplir con todos los Tratados internacionales existentes a nivel mundial”*<sup>45</sup>.

Pero, un informe de 2014 de la organización Human Rights Watch señala que la Burbuja inmobiliaria en España ha provocado una crisis de vivienda que pone en riesgo los derechos humanos. La crisis de la vivienda comenzó con la subida del precio de la vivienda en España durante la burbuja y se ha acentuado con crisis económica española de 2008-2014 que ha aumentado considerablemente el desempleo en España y provocado el aumento del número de desahucios. Y considera que el gobierno español no habría tomado medidas para mitigar el impacto de la crisis de vivienda y de deuda que encaran los grupos de ciudadanos más vulnerables en España<sup>46</sup>.

---

45 La Ley reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía fue aprobada por el Parlamento de Andalucía el 18 de febrero de 2010. Se considera una ley innovadora y pionera impulsada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. El objetivo fundamental de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía es dar cumplimiento al derecho constitucional y estatutario a una vivienda del que son titulares las personas con vecindad administrativa en Andalucía

46 Una aproximación al tratamiento legislativo del derecho a una vivienda digna y adecuada, después de tres décadas de reconocimiento constitucional, José Luis Ávila Orive y Vega María Arnáez Arce, R.V.A.P. núm. 87-88/2010. Págs. 199-224 ISSN: 0211-9560

## México

Al revisar el artículo 4° de la Constitución Política Mexicana se observa que establece el derecho de toda familia “a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”<sup>47 48 49</sup>.

## Colombia

La Constitución Política Colombiana, desde 1991 en el artículo 51, estipula que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

Así, la Carta Fundamental colombiana le impone como reto a las autoridades estatales lograr que todos los colombianos lleguen a gozar de una vivienda digna, para lo cual les ordena “*fijar condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho*”; “*promover planes de vivienda de interés social*”; “*promover sistemas de vivienda a largo plazo*” a través de la coordinación

---

47 SEDESOL, *Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006)*, Secretaría de Desarrollo Social, México, 2001, 153. El Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006) precisa que el concepto de vivienda digna se refiere a “el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes”.

48 En este sentido, el ya mencionado artículo 4, párrafo 5° de la Ley Fundamental, prevé el derecho genérico del acceso a la vivienda, protegido por el Estado mediante la creación de Leyes que establezcan los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. El artículo 25 constitucional establece la rectoría del Estado en la planeación del desarrollo nacional, permitiendo a través del crecimiento económico y el empleo, el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege la misma Constitución, debiendo incluirse el derecho a la vivienda.

49 El artículo 27 párrafo tercero de la Constitución, instituye el derecho de la Nación para imponer las modalidades que dicte el interés público y el beneficio social, con el propósito de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. De igual forma, sienta las bases para ordenar los asentamientos humanos, así como para planear y regular la fundación y crecimiento de los centros de población. De estos conceptos constitucionales se infiere la necesidad de regular la coordinación de los tres niveles de gobierno en materia de vivienda, considerando ésta como un derecho inalienable de los individuos y como factor primordial del desarrollo económico.

de diferentes órbitas sociales como lo son el sector bancario, el sector de la construcción, y por supuesto, como siempre en medio de todas las relaciones humanas, el sector jurídico<sup>50</sup>. Siendo la vivienda digna un derecho programático, fin del Estado, reconocido por la Constitución Política, tanto legislador como juez deben intervenir para llegar a su concreción<sup>51</sup>.

### Venezuela

De conformidad con el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en lo sucesivo CRBV: “Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias...”.

La referida Norma Jurídica y de carácter constitucional nos aclara de una vez por todas las siguientes consideraciones: Sin distinción alguna, circunscrita en el artículo 21 de la CRBV, donde se establece que todas las personas son iguales ante la Ley, el beneficio de una vivienda digna debe ser un derecho humano y fundamental, derivado siempre de que somos hechos a la imagen y semejanza de Dios; la vivienda digna debe ser adecuada: (a) al número y género de los miembros que habitan o habitarán en ella; (b) al clima; (c) a la topografía del terreno; la vivienda digna debe ser segura desde el punto de vista físico: (a) con elementos de construcción acordes con la infraestructura, con el terreno, entre otros. (b) con diseños y ejecutorias que permitan su debido uso en el espacio y en el tiempo; y, desde el punto de vista jurídico: con particulares de ley que se le garantice y asegure a los seres humanos la protección contra situaciones violentas que lesionen la paz y la tranquilidad de lo que justamente poseen; la vivienda digna debe ser cómoda, con una infraestructura que posibilite la residencia y las actividades propias de la familia: (a) con al menos dos salas de baño; (b) tres dormitorios espaciosos; (c) una sala; (d) una cocina; (d) un espacio suficiente para la faena de lavado y planchado de las prendas de vestir y de lencería y la vivienda digna debe ser higiénica.

---

50 Hernán Alejandro Olano García, Derecho a la vivienda digna: ¿un derecho fundamental? En Bases y aportes para una Constitución de América Latina y el Caribe, Ed. UNMSM, Universidad Lomas de Zamora y Universidad Autónoma de Nuevo León, Lima, 2005, p. 231-232.

51 CORTE CONSTITUCIONAL, Sala Plena, Sentencia C-747 del 6 de octubre de 1999.

## CONCLUSIONES

1. Hay una verdad que es incuestionable y lo constituye el hecho que el derecho internacional de los derechos humanos reconoce la obligación de toda persona a un nivel de vida adecuado que incluye una vivienda adecuada.
2. La vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad<sup>52</sup>.
3. Hay responsabilidad en todos los Estados que han ratificado por lo menos un tratado internacional al respecto, de proteger el derecho a una vivienda adecuada ejecutando planes y acciones que conlleven a la existencia de una vivienda adecuada o asumen la responsabilidad de condiciones de vida adecuadas para todos. En esa línea hay que impedir los desalojos forzosos, la protección de los locatarios, la discriminación en materia de vivienda o al acceso a servicios básicos en este campo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALEXY, Robert, Teoría de los derechos fundamentales, traducción de Carlos Bernal Pulido, 2 da edición, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2008.
- ANDERSONS, Nels, Sociología de la Comunidad Urbana, Fondo de Cultura Económica, México, 1965.
- COPLAMAR, Vivienda y necesidades esenciales en México, Vol 3, Siglo XXI, México 1982; Coulomb, René, “Políticas de vivienda y necesidades habitacionales” en Ciudades, N° 4, Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1989.

---

52 ONU-HABITAT El derecho a una vivienda adecuada. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. Folleto informativo 21.

- DORSELAER, Jaime y GREGORY, Alfonso, La urbanización en América Latina, Tomo I, Ed. Feres, Friburgo, 1961.
- ETIENNE LLANO, Alejandro, La protección de la persona humana en el Derecho Internacional, los derechos humanos, Ed. Trillas, México, 1987.
- GALVIS GAITÁN, Fernando, Manual de Derecho Urbanístico, Ed. TEMIS, Bogotá, 2014, p.166.
- GAMARRA VÍLCHEZ, Leopoldo, El derecho a la propiedad, en Bases y aportes para una Constitución de América Latina y el Caribe, Ed. UNMSM, Universidad Lomas de Zamora y Universidad Autónoma de Nuevo León, Lima, 2005.
- HARVEY, David, Ciudades rebeldes Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Ediciones Akal S.A. Gráficas Varona S.A. Salamanca.
- MATOS MAR, José, Las barriadas de Lima 1957, Instituto de Estudios Peruanos, Lima, 1977.
- OLANO GARCÍA, Hernán Alejandro, Derecho a la vivienda digna: ¿un derecho fundamental? En Bases y aportes para una Constitución de América Latina y el Caribe, Ed. UNMSM, Universidad Lomas de Zamora y Universidad Autónoma de Nuevo León, Lima, 2005, p. 231-232.
- ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS, Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), Programa de Hábitat, 1996, p. 38.
- ROBLES RIVAS, Diego, Pueblos jóvenes, un aporte al proceso de urbanización en América Latina, Ediciones del Centro, Lima, 1975.
- RIOFRÍO Gustavo, DRIANT Jean-Claude, ¿Qué vivienda han construido? Institut français d'études andines, CIDAP - Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional, Tarea - Asociación de Publicaciones Educativas. Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional-CIDAP 2010.
- RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Jesús, Derechos Humanos, Diccionario Jurídico Mexicano, México, UNAM, III, Porrúa, 2011, p. 1268.
- SALAZAR BONDY, Sebastián, Lima la horrible, Lápix editores, Lima, junio 2015.
- SCHAEDEL, Richard P. y otros, Urbanización y Proceso Social en América, Instituto de Estudios Peruanos, Lima, 1972.

- SCHTEINGARTH, Martha y SOLÍS, Marlene, Vivienda y familia en México: un enfoque socio espacial, INEGI, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México, México 1994.
- VAQUER, Marcos, La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España, Ed. Iustel, Madrid, 2011.
- VELÁSQUEZ DE LA PARRA, Manuel, El derecho a la vivienda, Aspectos jurídicos de la vivienda, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, Año IV, N°. 18. Sep.- Dic de 1991.
- WEBER, Max, Economía y Sociedad, traducido por José Medina, Juan Roura, Eugenio Imaz y José Ferrater, Sexta reimpresión, Fondo de Cultura Económica, México, 1983.