

Escoffié, Carla, *País sin techo*, México, Grijalbo, 2023, 320 pp.

Teresa Isabel Jauregui Barajas

 <https://orcid.org/0009-0002-0141-7513>

Universidad Nacional Autónoma de México. México

DOI: <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2024.39.19498>

*La vivienda no es una casa, de la misma forma en la que una escuela no supone en sí la educación o un hospital no conlleva por sí solo la salud de las personas.* Con esta línea, la autora Carla Escoffié abre su obra *País sin techo*, donde cuestiona al lector si conoce los alcances del término *vivienda*, así como el marco de protección jurídica relativo al derecho reconocido por el séptimo párrafo, del artículo cuarto constitucional, a la par de tratados del sistema universal y regional de derechos humanos, entre ellos, la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25.1) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y culturales (artículo 11.1).

La concepción de vivienda se encuentra fuertemente ligada al espacio material en el que se lleva a cabo. Colectivamente, es asociada con los muros y techo de concreto diseñados para albergar a una familia en su interior; pero, mientras los cientos de edificios vacíos no constituyen una vivienda ante la ausencia de personas habitándolos, ser propietario de una casa o departamento no son la única opción para satisfacer esta necesidad. El derecho a la vivienda es comúnmente relacionado con la adquisición de una construcción de características y materiales específicos. Por esta razón, suele limitarse el derecho a la vivienda a dos enfoques: el primero, como el derecho a comprar una casa en propiedad, y el segundo, como el acceso de los trabajadores formales por medio de instituciones gubernamentales a créditos, para adquirir un inmueble. En ambas opciones el fin último es la obtención de un título de propiedad inmobiliario. La autora se enfoca en una tercera perspectiva, la cual denomina *de igualdad estructural*. A partir de este criterio, la prerrogativa se compone por diversas opciones,

tanto para acceder a un espacio donde habitar, como a la modalidad de tenencia que se ajuste de mejor manera con el estilo de vida de las familias y con ello, evitar la situación de calle.

Tras el prólogo, escrito por Zaida Muxí —arquitecta y urbanista argentina— y la introducción de su autora, el libro es dividido en seis capítulos, numerados del 0 al 5; en él son presentadas las nociones elementales que constituyen a este derecho, junto con el panorama general mexicano, respecto de los fenómenos sociales y políticas públicas actuales en la materia.

En principio, el capítulo cero —“El derecho a la vivienda”— expone la multiplicidad de acepciones con las que se asocia al derecho a la vivienda, convirtiéndose en un concepto homónimo que ha dificultado la discusión jurídica, respecto a su alcance y garantía estadual. A modo aclaratorio, es presentada la multiplicidad de formas en las cuales es posible manifestar el ejercicio de este derecho, así como un catálogo enunciativo —más no limitativo— de las medidas disponibles para que, los Estados, cumplan con su deber de garantía. Posteriormente, en cada uno de los siguientes capítulos se adopta uno de los varios casos en los que la crisis de vivienda se ha particularizado, de acuerdo con el espacio geográfico, contexto social y políticas gubernamentales implementadas, desembocando en una estrategia jurídica de defensa y atención ajustada al contexto.

El segundo capítulo —“Especulación y burbujas inmobiliarias”— se enfoca en la *financiarización* de la vivienda, proceso por el cual los espacios habitacionales dejan su función de uso, y se convierten en un producto financiero de especulación, priorizando la plusvalía que puede ocasionar el bien sobre su aprovechamiento real. Este suceso se encuentra presente a lo largo de todo el país, pero es en Mérida, Yucatán y zonas aledañas, donde se estima que, la demanda especulativa, ha rebasado la demanda de uso, aumentando el riesgo de generar una burbuja especulativa. De manera paralela, se aborda la manera en la que las constructoras, inmobiliarias y autoridades gubernamentales, han fomentado la narrativa de inversión en la península, sin la debida atención a consecuencias como la deforestación masiva de suelo, el conflicto con tierras ejidales y el desplazamiento de pobladores originarios, ante la presión de grandes corporaciones constructoras.

En el tercer capítulo —“Megaproyectos”— se enfoca en San Francisco de Campeche, Campeche, y los proyectos de gran alcance, impulsados por el sector público o privado que suponen la planeación, organización y acaparamiento de

recursos a gran escala, lo cual, a pesar de contar con la intención de incentivar un desarrollo regional, en varios casos desplaza a las comunidades que habitaban previamente los espacios; sin procedimientos de diálogo, mediación y/o relocalización consensuada con los habitantes de la región, principalmente ejidos, comunidades indígenas o asentamientos precarios. En el capítulo se aborda el caso los barrios Santa Lucía, Camino Real y La Ermita, amparados ante las labores de construcción del Tren Maya, junto con el del poblado de San Antonio Ebulá, y su lucha por su reconocimiento como ejido, frente a intereses particulares y desalojo ilegal.

En el cuarto capítulo —“La vivienda de arrendamiento”— se dirige la atención a los conflictos, cuyo origen se encuentra en la limitada regulación, en materia de arrendamiento prevaleciente en la mayoría de los estados de la república. Partiendo del caso de la Ciudad de México, se visibilizan los constantes problemas a los que se enfrenta la población inquilinaria, con intención de asentarse en las zonas de mejor ubicación y acceso a servicios en la ciudad, como: los abusos en las condiciones impuestas por los arrendatarios, los desalojos ilegales, la falta de formalización escrita de los contratos y el acoso inmobiliario. Ante esta situación, se propone la regulación del arrendamiento desde una perspectiva de vivienda, con mecanismos que permitan equilibrar la relación desproporcional entre el arrendatario y el arrendador, ofreciendo a ambas partes, herramientas para la protección de su esfera jurídica.

De la mano con el anterior, el capítulo “Discriminación” evidencia la habitual discriminación que reciben grupos en situación de vulnerabilidad —miembros de la comunidad LGBT+, mujeres, población indígena, personas con discapacidad, migrantes, entre otros— respecto al acceso al derecho a la vivienda, ya que la compra o arrendamientos de espacios habitacionales en nuestro país, son convenidos entre particulares. Ante el panorama de discriminación que hoy acomete a la población LGBT+ en San Luis Potosí, miembros de la sociedad civil se han apoyado de medios como el litigio estratégico y espacios de asistencia social comunitarios.

Para finalizar, el foco de atención se desplaza al área metropolitana de Monterrey, Nuevo León con el sexto y último capítulo —“Vivienda y derecho a la ciudad”—. En éste, la autora profundiza el derecho a habitar y disfrutar los espacios públicos que integran las ciudades, pueblos y asentamientos urbanos para todos sus pobladores. De esta manera, se analizan conflictos como la ausencia de atención a las necesidades de los asentamientos informales precarios,

la falta de rigurosidad administrativa relativa a los proyectos inmobiliarios verticales, y la destrucción de espacios que forman parte de la identidad barrial de las ciudades, en sustitución de espacios comerciales.

La intención de la obra es visibilizar las luchas por el derecho a la vivienda, que no solo se concentran en la Ciudad de México. Al hablar del acceso a esta prerrogativa, no solo se trata de enfrentar al fenómeno de gentrificación que, actualmente, ha adquirido relevancia en la conversación colectiva, sino también de tratar las consecuencias que han generado los desalojos forzosos de asentamientos en zonas en crecimiento, la turistificación, la falta de atención a víctimas de desastres naturales, el olvido de las unidades habitacionales en abandono, ante falta de recursos básicos, y la discriminación en razón al uso de materiales, para la construcción de vivienda en comunidades indígenas, por mencionar solo algunas de la multiplicidad de expresiones que puede tomar, la falta de regulación y política pública, en materia de derecho a la vivienda y a la ciudad. Las formas para habitar espacios son tan diversas, como las personas que los ocupan —propiedad, arrendamiento, cooperativas de vivienda, viviendas construidas con materiales alternativos que atienden a las condiciones geográficas del lugar, por mencionar algunos ejemplos—, así que, la responsabilidad del Estado, recae en adaptarse a estas condiciones y no obligar a los mexicanos a ajustarse a las limitadas opciones que, al día de hoy, son preponderantes en los ordenamientos jurídicos.