

Mandato de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado

REFERENCIA:
AL MEX 4/2019

25 de marzo de 2019

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, de conformidad con la resolución 34/9 del Consejo de Derechos Humanos.

En este contexto, pediría que el Gobierno de Su Excelencia prestara urgente atención a la información que he recibido en relación con un **desalojo forzoso de aproximadamente 24 familias, residentes en el edificio de la [REDACTED], en el centro histórico de la Ciudad de México, entre el 13 de julio de 2016 hasta el día de hoy**. Entre los residentes del edificio de la [REDACTED], se encuentra la Señora [REDACTED], que sufre amenazas diarias sintiendo que su vida está en peligro.

De acuerdo con la información recibida:

El 18 de julio de 2004 falleció la dueña del edificio sito en la [REDACTED]. En el edificio permanecieron las 24 familias que allí vivían. Este edificio se encuentra en disputa desde el 2016, alegándose que el supuesto heredero universal o albacea de la dueña (según vecinos jamás ha logrado acreditarse como tal), está intentando desalojar a los inquilinos. Se alega que para hacerlo, inició una demanda por atraso de pago de rentas empleando para ello contratos bajo nombres falsos o de personas ya fallecidas.

El 13 de julio de 2016, un elevado número de granaderos irrumpió en el edificio para iniciar los primeros desalojos. En el procedimiento se emplearon dos helicópteros que les permitieron acceder desde la azotea. Inicialmente afirmaron que estaban buscando drogas y armas, pero finalmente desalojaron a diez familias. Presuntamente, el actuario se basó en una orden de desalojo a la que nunca tuvieron acceso los vecinos. La señora [REDACTED], para no ser desalojada, había obtenido la protección del amparo [REDACTED] frente al juez vigésimo octavo de lo civil de la Ciudad de México. Se alega que el juicio de origen está relacionado a un contrato de alquiler presentado por el presunto dueño a nombre de su tío.

El resto de las familias fueron desalojadas progresivamente entre en 2016 y en 2018 con la presencia de los granaderos en prácticamente todos los casos.

El amparo presentado por la señora [REDACTED] fue sobreseído. Un recurso de revisión fue interpuesto. Mientras el recurso de revisión estaba vigente, el 5 de septiembre de 2016, granaderos y cargadores intentaron desalojar a la señora [REDACTED]. Durante el intento de desalojo se destruyeron los servicios

sanitarios y los vidrios, robaron celulares, dinero y computadoras. Este acto fue objeto de denuncia, bajo la figura de robo con violencia a casa habitación. El mismo 5 de septiembre, la señora [REDACTED] logró ser reintegrada en la posesión de su vivienda. Esta decisión fue tomada considerando que el desalojo no se podía haber llevado a cabo al estar pendiente la resolución del proceso de revisión. La señora [REDACTED] pudo regresar a su domicilio tres días más tarde ya que el juez ordenó a la parte actora reconstruir lo dañado. El valor de los bienes robados le fue restituido en efectivo para que no progresara la denuncia. En la actualidad únicamente cuatro departamentos en dicho edificio siguen habitados. Tres de ellos están habitados por la familia de la señora [REDACTED], el restante está habitado por un vecino.

El 12 de febrero de 2019, el edificio fue ocupado por cincuenta invasores. Estas personas ocuparon los departamentos vacíos, cabiendo aclararse que actualmente los departamentos carecen de puertas, lo que expone la vida privada de estos ocupantes. Desde el momento que estas personas se mudaron al edificio han empezado a controlar la vida de sus habitantes con el apoyo de un guardia privado que está en la entrada e impide el paso -o busca dificultarlo- a personas ajenas al edificio que quieren ir a visitar a quiénes allí habitan. Se alega que el guardia intercepta la correspondencia. De acuerdo a las alegaciones presentadas, la invasión la habría organizado el presunto propietario, que tiene una tienda en la parte baja del edificio. Las personas que ocuparon el edificio habrían ingresado a través de esta tienda. Hasta la actualidad, el presunto propietario parece no haber interpuesto denuncia de despojo contra los ocupantes, lo que podría demostrar la relación que existe entre ellos. La señora [REDACTED] y su familia han interpuesto denuncias al respecto, pero hasta el momento no han surtido efecto. Se alega que la señora [REDACTED] y su familia, reciben diariamente amenazas e intimidación. La familia de la señora [REDACTED] ha sufrido varios altercados con los invasores; hasta el punto que la familia teme por sus vidas.

Preocupa que la información recibida da cuenta de la existencia de una dinámica compleja de desalojos en la Ciudad de México. En la misma se alega que en los últimos años los desalojos forzosos han aumentado de manera significativa en la Ciudad de México y principalmente en la zona central como es la de la Alcaldía Cuauhtémoc. Las alegaciones estiman una cifra de alrededor de 2000 desalojos al año llevados a cabo por parte de la Secretaría de Seguridad Ciudadana a través de órdenes judiciales, y en general sin una verdadera consulta con las personas afectadas, sin un plazo suficiente y razonable de notificación, y sin garantizar viviendas alternativas. Es muy probable que este número se vea incrementado de manera significativa si se suman todas aquellas personas que abandonan sus viviendas por los diferentes tipos de presión ejercida por parte de los actores privados que operan la gentrificación en la ciudad.

Preocupa también que la información recibida da cuenta de una práctica más sistémica, que implica recurrir a grupos privados para intimidar e invadir edificios con el objetivo de desalojar a los residentes que se resisten a dejar sus hogares o que logran defenderse en los tribunales. Se alega que esta situación se da sobre todo en los barrios

mejor cotizados, con edificios antiguos, donde la identificación del propietario es dudosa y las fuerzas de gentrificación están muy presentes.

En relación con las alegaciones arriba mencionadas, sírvase encontrar adjunto el **Anexo de referencias al derecho internacional de los derechos humanos** el cual resume los instrumentos y principios internacionales pertinentes.

Es mi responsabilidad, de acuerdo con el mandato que me ha sido otorgado por el Consejo de Derechos Humanos, intentar clarificar los alegatos que recibo. En este sentido, estaría muy agradecida de recibir toda su cooperación así como sus observaciones sobre los siguientes temas específicos:

1. Sírvase proporcionar cualquier información y/o comentario (s) adicional (es) que pueda tener sobre los hechos y denuncias antes mencionados.
2. Sírvase indicar si se han explorado todas las alternativas posibles al desalojo en el caso alegado y, en caso afirmativo, sírvase proporcionar detalles sobre las alternativas propuestas y razones por las cuales estas no han podido ser tomadas.
3. ¿Qué medidas existen para garantizar que los actores privados y las autoridades locales no lleven a cabo desalojos forzosos o demoliciones en violación de las obligaciones internacionales y nacionales de derechos humanos?
4. Sírvase indicar qué procedimientos y recursos legales están disponibles, incluidos los períodos de notificación y el acceso a la asistencia legal y a los órganos adjudicativos, para que los residentes puedan impugnar el desalojo.
5. Sírvase indicar qué procedimientos legales están disponibles para garantizar la ejecución de las decisiones judiciales.
6. Sírvase proporcionar información en detalle sobre las medidas adoptadas por el Gobierno de su Excelencia para garantizar la asequibilidad de las viviendas, incluso mediante subsidios, viviendas sociales u otras medidas.

Agradecería recibir una respuesta en un plazo de 60 días. Transcurrido este plazo, esta comunicación y toda respuesta recibida del Gobierno de su Excelencia se harán públicas a través del sitio web de informes de comunicaciones. También estarán disponibles posteriormente en el informe habitual que se presentará al Consejo de Derechos Humanos.

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 las personas mencionadas e investigar, procesar e imponer las sanciones adecuadas a cualquier persona responsable de las violaciones alegadas. Quisiera asimismo instarle a que tome las medidas efectivas para evitar que tales hechos, de haber ocurrido, se repitan.

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

Leilani Farha

Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a
un nivel de vida adecuado

Anexo

Referencias al derecho internacional de los derechos humanos

En relación con las alegaciones, deseo expresar mi profunda preocupación por la manera en que se ha llevado a cabo este desalojo y mi llamamiento urgente para que las autoridades tomen medidas para abordar la situación apremiante en la que se encuentra la Señora [REDACTED]. Los hechos alegados presentan presuntos indicios de una violación prima facie del derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para ella y su familia, incluyendo el derecho a una vivienda adecuada, consagrado en el artículo 11, párrafo 1, del Pacto Internacional de Derechos [REDACTED], Sociales y Culturales (PIDESC) que fue ratificado por México, el día 13 de marzo de 1981.

En este sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su Observación General No. 4 (1991), ha sido enfático en señalar que la seguridad jurídica de la tenencia es un elemento esencial del derecho a la vivienda, y que “sea cual fuere el tipo de tenencia”, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra los deshaucios. Asimismo, el Comité ha indicado en la Observación General No. 7 (1997) sobre desalojos forzosos que es esencial cumplir el más estricto procedimiento legal en cuanto a desalojos forzosos, incluyendo garantías procesales esenciales tales como una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; un plazo suficiente y razonable de notificación con antelación a la fecha prevista para el desalojo; puesta a disposición de recursos y asistencia jurídicas, y establecimiento con suficiente antelación de un plan de contingencia, reasentamiento y alternativas de vivienda. El Comité ha dejado claro que los desalojos forzosos no deben dar lugar a que las personas se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos además del derecho a una vivienda adecuada.

En conexión con lo señalado, me permito recordarle al Gobierno de su Excelencia sobre los Principios Rectores sobre la seguridad de la tenencia para los pobres de las zonas urbanas elaborados por mi predecesora en el mandato, la Sra. Raquel Rolnik, en particular los principios 1, 2 y 3 (A/HRC/25/54). Así también sírvase tener en cuenta mis informes recientes sobre: las obligaciones y responsabilidades de los gobiernos locales y subnacionales con respecto a la implementación del derecho a la vivienda adecuada (A/HRC/28/62), la financiarización de la vivienda y sus repercusiones en los derechos humanos (A/HRC/34/51) y el acceso a la justicia para la defensa del derecho a la vivienda (A/HRC/40/61).

**Solicitud de Información de la Relatora Especial sobre una
vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un
nivel de vida adecuado respecto a un presunto desalojo
forzoso**

**1. Información adicional sobre los hechos y denuncias
mencionados.**

La agencia del Ministerio Público Supervisor Encargada de la agencia "C" Despojos, de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana de la Ciudad de México, informó que localizó dos registros, relacionados con el domicilio de calle [REDACTED], en el Centro Histórico, de los que se desprende la información siguiente:

- El 12 de febrero de 2019, se dio inicio a la carpeta de investigación CI-FEDAPUR/A/UI-1C/D/00126/02/2019, por el delito de despojo en agravio de [REDACTED], quien refirió ser poseedora del inmueble interior marcado con el número interior [REDACTED], de la calle [REDACTED], colonia centro, alcaldía Cuauhtémoc; dicha agraviada señaló que la propietaria del edificio era [REDACTED], persona que falleció el 18 de julio de 2004. La autoridad ministerial explicó que con fecha 12 de febrero de 2019, aproximadamente a las 13:30 horas, un grupo de personas ingresó al inmueble para ocupar los departamentos vacíos. A la denunciante se le brindó el código de protección ciudadana. Asimismo, como resultado de la inspección practicada, se advirtió que a la denunciante no se le ha desposeído de su departamento. Dicha carpeta se encuentra actualmente en integración.
- El 12 de enero de 2019 se inició la carpeta de investigación CI-FCH/CUH-8/UI-3 S/D157/01-2019, por el delito de despojo, en



agravio de [REDACTED], apoderado de la sucesión a bienes de [REDACTED], propietaria del inmueble ubicado en la calle **Zapata 68**, colonia centro, alcaldía Cuauhtémoc, el cual consta de 24 departamentos y dos accesorias, destinados al arrendamiento, razón por la que se han llevado a cabo diversos juicios de controversia de arrendamiento, que han derivado en lanzamientos ordenados por la autoridad judicial, razón que propició la custodia del inmueble por un vigilante, quien ha informado de la invasión de los departamentos vacíos, y en consecuencia la denuncia del delito de despojo, contra quien resulte responsable. El denunciante acreditó su personalidad jurídica y la propiedad de su poderdante. La carpeta de investigación se encuentra en integración.

Por otra parte, dicha Fiscalía indicó que no ha practicado diligencia alguna de desalojo forzoso de familias, en el lugar de los hechos y no se tiene registro que los denunciantes y/o querellantes se encuentren agrupados en una organización civil que dé seguimiento al caso, es decir, los denunciantes han comparecido como personas particulares.

Asimismo, la **Autoridad del Centro Histórico**, reportó que de acuerdo con información consultada en la base de datos que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) proporcionó, el estatus de dicho inmueble se mantiene SIN ACTIVIDAD.

Además, informó que el 26 de febrero de 2019, solicitó el expediente del predio ubicado, al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), por oficio **ACH/DEPPMCCH/062/2019**, derivado de las acciones de desalojo que se han suscitado en distintos inmuebles del Centro Histórico con la finalidad de verificar su situación jurídica, toda vez, que, la **Sra. Rufina Galindo**, residente del predio, informó que

se han acercado con el INVI para reactivar el proyecto pero no han logrado avances.

Adicionalmente, el **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI)**, reportó que la Señora [REDACTED], es beneficiaria del proyecto del inmueble ubicado en Calle [REDACTED], Colonia Centro Histórico, Alcaldía Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, y que como ya se refirió, presentó una denuncia ante la Procuraduría General de Justicia de esta Ciudad de México, dando así inicio a la Carpeta de Investigación CI-FEDAPUR/A/UI-1 C/D/00126/02-2019, por el Delito de Despojo ya que fue a ella a quien le constaron los hechos acontecidos el día 12 de Febrero del 2019, siendo radicada la denuncia ante el Ministerio Público de la Unidad Uno con Detenido de la Fiscalía Desconcentrada en Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana.

Atendiendo a dicha denuncia, el Apoderado Legal del INVI en coadyuvancia con la Señora [REDACTED], el día 7 de Mayo del presente año, compareció ante la referida Fiscalía, para acreditar la propiedad del inmueble, además de solicitar que la Carpeta de Investigación sea turnada a la Unidad Cinco de la Fiscalía Desconcentrada en Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, por ser la competente para dar seguimiento a la denuncia, el INVI reporta que se encuentra a la espera de ser notificado del seguimiento de la Carpeta de Investigación y posterior cita por la nueva unidad de la Fiscalía Desconcentrada para continuar con la integración de la Carpeta de Investigación

- 2. Si se han explorado todas las alternativas posibles al desalojo en el caso alegado y, en caso afirmativo, detalles sobre las alternativas propuestas y razones por las cuales éstas no han podido ser tomadas.**

El INVI reporta que no ha promovido desalojo en el inmueble de referencia.

3. Medidas que existen para garantizar que los actores privados y las autoridades locales no lleven a cabo desalojos forzosos o demoliciones en violación de las obligaciones internacionales y nacionales de derechos humanos.

Todas las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México, están obligadas a observar lo dispuesto en la "Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México", publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día ocho de febrero del presente año, que en su artículo 60 dispone:

"Artículo 60. Para evitar que los desalojos forzosos o lanzamientos, violen, entre otros derechos, el derecho a una vivienda adecuada, podrán llevarse a cabo sólo en casos excepcionales. Antes de realizarse, las personas que serán desalojadas tienen el derecho a: no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza; la debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales; y contar con las debidas garantías procesales, lo que incluye la obligación del juez de dar audiencia a las personas que puedan ser objeto de un lanzamiento de su domicilio. Las autoridades competentes deben garantizar el adecuado realojamiento, de las personas sin recursos desalojadas, en un radio no mayor a 15 kilómetros tomando como centro el lugar de origen. Las autoridades y poderes públicos de la Ciudad pondrán a disposición la información pública necesaria para conocer el número de personas desalojadas de las viviendas en las cuales tenían su domicilio, el lugar y las causas de los desalojos. El Gobierno de la Ciudad de México, con base en el Plan General de Desarrollo y en el Programa de Ordenamiento Territorial, diseñará, ejecutará y regulará la política habitacional que garantice el pleno cumplimiento de lo establecido en los párrafos anteriores. Esta política contará con la participación de los sectores público, privado, social, y académico."

Aunado a ello, el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Autoridad del Centro Histórico (ACH), la Consejería Jurídica y de Servicios Legales (CEJUR) y el Colegio de Notarios capitalino, firmó un convenio para asesorar y orientar de forma gratuita a quienes requieran regularizar sus inmuebles en el Centro Histórico.

A través de las "Jornadas de Patrimonio Seguro" se instalaron módulos de atención ciudadana en plazas públicas de los perímetros A y B del Centro Histórico, para brindar acompañamiento jurídico sobre la situación patrimonial de las propiedades de los interesados.

La Consejería Jurídica como el Colegio de Notarios aportaron personal especializado en material patrimonial y registral para orientar a los ciudadanos del Centro Histórico durante las jornadas realizadas el mes de marzo del presente. Toda vez que, de acuerdo con cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en la Ciudad de México el 50% de las viviendas no tienen escrituras. Mientras que en el Centro Histórico está problemática es más grave por la antigüedad de muchas edificaciones que han sido abandonadas, invadidas o alteradas en su uso de suelo.

Un factor común de toda esta problemática es precisamente la irregularidad en los registros oficiales de propiedad, que se desdobra en la falta de identificación de los propietarios; juicios por herencia que no se llevaron a cabo o no concluyeron; contratos de compra venta que no se escrituraron o traspasos que no se oficializaron.

4. Procedimientos y recursos legales disponibles, incluidos los períodos de notificación y el acceso a la asistencia legal y a los órganos adjudicativos, para que los residentes puedan impugnar el desalojo.

En los procedimientos en general, los residentes u ocupantes, una vez que hayan sido oídos y vencidos en la primera etapa del

procedimiento, ya sea penal o civil, tienen como primer recurso para poder impugnar un lanzamiento el denominado "Apelación" y en segundo momento el "Juicio de Garantías o Amparo".

5. Procedimientos legales disponibles para garantizar la ejecución de las decisiones judiciales.

6. Medidas adoptadas por el Gobierno para garantizar la asequibilidad de las viviendas, incluso mediante subsidios, viviendas sociales u otras medidas.

A través del **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, adscrito a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, se ejecuta el Programa de Mejoramiento de Vivienda y el Programa de Vivienda en Conjunto, mediante los cuales se tiene previsto financiar 100 mil acciones de construcción y mejora de vivienda en conjunto.

Adicionalmente, dicho Instituto cuenta con "Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera", las cuales establecen como Política Social:

- "Promover la ejecución de una política de vivienda en congruencia con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como con los convenios internacionales suscritos por México relativos al hábitat y la vivienda."
- "Otorgar ayudas de beneficio social para facilitar el acceso de las familias en condiciones de pobreza a los programas habitacionales."¹

¹<http://187.237.242.163/portal/transparencia/UT/121/I/DAJ/2017/REGLASDEOPERACIONYPOLITICASDEADMINISTRACIONCREDITICIAYFINANCIERA.pdf>



Por otra parte, la **Autoridad del Centro Histórico del Gobierno de la Ciudad de México** ha desarrollado las siguientes acciones y servicios en el mismo sentido:

- Programa de Emisión de Constancia de Uso Habitacional: Su objetivo es otorgar la obtención de constancia de Acreditación de Uso Habitacional o Mixto para inmuebles que pueden acceder a los subsidios fiscales en el pago del impuesto predial dirigido a Población que habite en inmuebles de uso habitacional y mixto del Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Foro Vivir el Centro los días 3 y 4 de abril de 2019: Mejor Ciudad en alianza con la Autoridad del Centro Histórico, convocaron a realizar un foro con expertos en Desarrollo Urbano y Vivienda cuyo objetivo es impulsar políticas públicas y programas de desarrollo urbano que permitan generar la ciudad central para fortalecer su actividad económica, infraestructura, vivienda y calidad de vida.
- Mesas de trabajo interinstitucional del Centro Histórico: Con la presencia de 30 dependencias, entidades y órganos involucrados, se celebran las mesas de trabajo interinstitucional, cuyo propósito es coordinar la actuación de las autoridades en la resolución de problemas que se presenten en el Centro Histórico, incluyendo los reportes del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México con el fin de coadyuvar en el cumplimiento de sus objetivos en el Centro Histórico.

Asimismo, el Congreso de la Ciudad de México en un punto de acuerdo exhortó de forma respetuosa al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, a la Procuraduría General de Justicia, al Instituto de Vivienda, a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, todos de la Ciudad de México, con la finalidad de que den atención integral a los casos de presuntos desalojos realizados en las Alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, ya que se considera que existe un riesgo inminente y violatorio de derechos humanos por dichos desalojos. Además, se les exhortó para que constituyan una mesa de trabajo interinstitucional con los ciudadanos afectados, con el objeto de atender el fenómeno de los despojos y desalojos realizados, estableciendo los mecanismos y procedimientos necesarios para lograr la protección de los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, así como en los instrumentos normativos nacionales.

No se obsta mencionar, que el Gobierno de la Ciudad de México ha detectado un modus operandi de grupos para despojar predios, y se encuentra trabajando en combatir dicha práctica. En particular, la Procuraduría General de Justicia registró mil 295 denuncias por despojo de inmuebles, un incremento del 18% respecto del mismo período en 2018.

En este marco, se ha encontrado que algunos juicios no son reales, por tal motivo, algunos desalojos son realizados con órdenes falsas derivadas de juicios inexistentes.