



IGNACIO MORALES LECHUGA

Otra amenaza a la propiedad inmobiliaria

En este espacio periodístico me he referido —al igual que otros notarios de la CDMX— a la temeraria ruta seguida por autoridades y legisladores locales para **abrirle la puerta a la ocupación ilegal de inmuebles en nombre del derecho humano a la vivienda**, manipulándolo con “modificaciones jurídicas” capaces de dejar a los legítimos propietarios expuestos a abusos y en completa indefensión.

Si la propuesta de 2019 para modificar el artículo 60 de la Ley de Derechos Humanos de la CDMX fue frenada para evitar dar manga ancha a invasores y paracaídas, la que está en camino de ser aprobada en febrero por la mayoría morenista traba de plano la ejecución expedita de un desalojo. Basta que el afectado esgrima **la condición de ser persona vulnerable necesitada de vivienda para que no proceda la desocupación**.

Las modificaciones han seguido una cocción legislativa lenta y sin hacer mucho ruido. Pero **son fuente de más incertidumbre e inseguridad jurídica que alimenta la retracción de inversiones en el sector inmobiliario** de la ciudad y la menor oferta de departamentos en venta y renta, con precios que crecen muy por arriba de la inflación.

Si la propuesta del 2019 pudo considerarse como producto del desconocimiento de lo que se estaba elaborando, la actual no sólo combina la ignorancia y la falta de técnica jurídica, sino es señal inequívoca de que **la 4T se propone eliminar la capacidad y obligación del Estado mexicano de equilibrar los derechos de los arrendatarios y de los propietarios**.

Las trabas burocráticas y frenos impuestos al ramo inmobiliario desalientan a nuevos proyectos de vivienda.

De tal modo, ante la negativa de un obligado en un juicio de desocupación y la renuncia del Estado a aplicar medidas coactivas, estará creándose el quebranto de todo un sistema jurídico litigioso y el envío de una sentencia al limbo de la inejecución, el incumplimiento de la norma y la ilegalidad.

Además de trasladar directamente a los particulares la obligación y responsabilidad de dar acceso a la vivienda, el proyecto impide la rescisión del arrendamiento o la desocupación por razones ajenas al propietario, como las epidemias, fenómenos naturales o por la condición personal del ocupante.

¿Se habrán dado cuenta los autores que el texto propuesto anula el ejercicio de todos los derechos derivados de la propiedad (otro derecho humano) como son usar, disfrutar y disponer de un bien inmueble?

La respuesta a la escasez de vivienda no se resolverá por decreto ni rodeando lo relacionado con ella de un ambiente agravado de incerteza e inseguridad jurídica.

En los últimos años y para una ciudad como la capital de México, con 9 y medio millones de habitantes, se construyeron apenas 8 mil viviendas por parte de los sectores público y privado. Hace algunos meses el nuevo gobierno de la ciudad aseguraba que se requerían 200 mil viviendas para cubrir las necesidades habitacionales en la urbe. Tales son las asimetrías que tienden cada vez a seguir aumentando.

Las reformas que dicen **buscar la protección de personas de segmentos de población menos favorecidos terminarán por perjudicarlos** y más familias de menores ingresos dedicarán más recursos a rentar un techo, sin poder mejorar su acceso a otros bienes esenciales.

Las trabas burocráticas y frenos impuestos al ramo inmobiliario desalientan a nuevos proyectos. La demanda seguirá creciendo y terminará por acentuar la escasez habitacional, el monto de las rentas y **empujando el costo de vida de los capitalinos al hacer de la vivienda un bien cada vez menos accesible**.

Sin políticas que aborden de manera integral y pragmática el problema de la vivienda, de la inversión insuficiente y la inestabilidad del mercado inmobiliario, **seguiremos sumergidos en fantasías, pretextos y ensueños puramente ideológicos**. Así pintan las cosas en la CDMX. ●

Notario, ex Procurador General de la República