



International Union of Tenants
Unión Internacional de Inquilinos

CARTA DE INQUILINOS

La primera versión de la misma fue aprobada en la sesión del Consejo de la Unión Internacional de Inquilinos (UII) en Bergen, Noruega, el 6 de junio de 1974. La segunda fue aprobada por la Junta directiva de la UII en Berlín, Alemania, el 1 de diciembre de 2001. Ésta última le será presentada formalmente al Congreso de la UII, a celebrarse en 2003 ó 2004.

I

Derecho a la vivienda

El derecho a una vivienda apropiada aparece a una serie de textos sobre derechos humanos. La UII y sus organizaciones miembros solicitan el derecho a la vivienda y a un hogar apropiado, así como otras medidas encaminadas a mejorar la calidad de vida de los inquilinos.

El derecho a una vivienda de calidad, accesible y al alcance de todos constituye un derecho humano universal que ha de ser reivindicable jurídicamente por las constituciones y legislaciones de todos los países.

Los gobiernos deberán destinar recursos suficientes a fin de llevar este derecho a la práctica, y los países más ricos deberían brindar medios a aquellos que no los tengan.

La UII apoya los esfuerzos encaminados a integrar este objetivo en los documentos y declaraciones de la ONU.

Para más referencia sobre los textos de la ONU véase el Anexo I.

II

Reconocimiento de las organizaciones de inquilinos

Las legislaciones nacionales deberían respetar el derecho al reconocimiento y corresponsabilidad de las organizaciones de inquilinos.

La legislación nacional deberá proteger y facilitar el trabajo de las organizaciones de inquilinos democráticas.

III

Ningún tipo de discriminación

Cada persona tiene derecho a un alojamiento digno de un ser humano. Será responsabilidad de los gobiernos impedir y prevenir la posible existencia de cualquier tipo de discriminación en el mercado de la vivienda por motivos raciales, nacionales, sexuales u otros.

IV

Vivienda sana y conveniente

La vivienda, el espacio adyacente y los terrenos exteriores han de ser convenientes, sanos y libres de materiales y sustancias que pudieran poner en peligro la salud.

Será responsabilidad del propietario del inmueble, asegurar, junto con los inquilinos, que el edificio quede protegido de materiales y sustancias que pudieran afectar particularmente a los niños.

V

Alquiler

Siendo el derecho a la vivienda un derecho humano, a raíz de la Carta Universal de Derechos Humanos (1948, artículo 21.1) y de la Declaración de la ONU de derechos económicos, sociales y culturales (1966, artículo 11), el alquiler deberá establecerse a un nivel accesible, es decir, debería adecuarse a los ingresos del inquilino.

El alquiler debería establecerse bajo presencia del inquilino y/o de la organización de inquilinos de la que es miembro. El alquiler deberá basarse en un contrato jurídico. Dicho contrato deberá asimismo regir y regular el alquiler para un período definido.

VI

Participación en la toma de decisiones

Los inquilinos deben tener derecho a participar en los procesos de la toma de decisiones a través de sus organizaciones..

a) Los inquilinos individuales deberían tener los derechos siguientes:

- crear y administrar una organización de inquilinos a fin de contribuir a la solución de los problemas relacionados con el medio ambiente, las condiciones de su contrato, así como para desarrollar actividades relativas a la vivienda y al desarrollo de la comunidad,
- poder presentar quejas y requerimientos internos, así como procedimientos de revocación,
- a contratar servicios de mediación y arbitraje,
- a ser consultados por organismos responsables del seguimiento, supervisión y verificación de las condiciones de vida de los inquilinos.

b) Las organizaciones de inquilinos reconocidas deberían tener derechos a nivel local, y allí donde sea conveniente, a nivel nacional:

- a participar en el proceso de negociaciones para establecer el alquiler,
- a participar en la elaboración, seguimiento y revisión de todos los contratos internos, así como en los problemas de la comunidad, y a discutir las quejas de los inquilinos,
- deberán estar integradas en cualquier tipo de organismos creados para adoptar medidas encaminadas a resolver las quejas de los inquilinos o mejorar el estado de cosas.

c) Los inquilinos deberían gozar, a través de las organizaciones de inquilinos reconocidas, del derecho a:

- tener fijado su alquiler,
- a participar en los organismos responsables del seguimiento, inspección y revisión de las condiciones de sus viviendas,
- solicitar una inspección independiente de los servicios relacionados con su vivienda,
- llevar a cabo consultas y a participar en el desarrollo y realización de cualquier tipo de planes para resolver las deficiencias existentes; contribuir al cumplimiento de los servicios estandarizados.

d) Actividades protegidas

Los propietarios de edificios con viviendas múltiples y sus representantes deben posibilitar a los inquilinos y a sus organizadores desarrollar actividades relacionadas con la creación o funcionamiento de una organización de inquilinos, incluyendo, mas no exhaustivamente:

- establecer contactos con los inquilinos y ofrecerles toda la información necesaria,
- ayuda a los inquilinos al desarrollar actividades en su organización de inquilinos,
- reuniones regulares de inquilinos en encuentros planificados, celebrados con regularidad en un lugar al que tengan acceso todos los interesados, independientemente de los representantes de la dirección.

VII

Tribunales para establecer el alquiler

Ha de ser aprobada una legislación que permita crear tribunales para establecer el alquiler y/o comisiones de arbitraje, en las que participen representantes de las organizaciones de inquilinos legítimas.

El número de inquilinos y propietarios deberá ser proporcionado. El presidente será independiente.

VIII

Viviendas de alquiler públicas/sociales y privadas – necesidad de un fondo de vivienda diferenciado

Una sociedad en buen funcionamiento requiere una diversidad de viviendas, tomando en consideración el volumen y el estándar para diferentes necesidades y períodos de la vida humana.

El propio inquilino deberá decidir si desea ser propietario de la vivienda o si la quiere tener alquilada.

La sociedad, a fin de impedir la segregación y exclusividad social, deberá contar con suficientes viviendas de alquiler, en propiedad del estado, del ayuntamiento o de otra institución creada para este propósito.

La vivienda pública y/o social debería formar parte importante de la vivienda en cada sociedad. La vivienda de alquiler privada es una forma complementaria y valiosa de las viviendas de alquiler, no obstante, hace falta que esté regulada por contratos legítimos, siempre que se produzca, por contratos de alquiler y responsabilidad por los servicios y reparaciones.

IX

Seguridad de posesión

El problema de la seguridad de posesión pronto ha sido definido, pues sirve de cierto catalizador, ya que siempre conduce a procesos y problemas relevantes relacionados con el mantenimiento y mejora de la vivienda. La seguridad de posesión, según las Naciones Unidas, caracteriza éste acuerdo de un individuo o grupo de personas hacia un terreno y vivienda, como un acuerdo regido y regulado por un marco jurídico y administrativo. La seguridad parte del hecho de que el acceso al terreno, a los bienes y a su utilización, está confirmado por una serie de reglamentos, por todos coconidos, y de que se trata de un derecho totalmente legítimo.

a) Una persona o familia debe contar con la seguridad de posesión para protegerse de un desalojamiento arbitrario, exceptuando casos excepcionales, o bien por medios de un procedimiento jurídico coonido y acordado, que ha de ser objetivo, aplicable, reversible e independiente.

b) Un desalojamiento judicial en casos sociales no se aceptará sin que el inquilino reciba otra vivienda adecuada.

c) El desalojamiento de una vivienda social, basado en deudas de alquiler no debería ser tolerado, pues estos casos suelen ser consecuencia de inestabilidad social y económica en la sociedad.

d) El aviso de desalojamiento al propietario, administrador o poseedor del inmueble en un plazo de semanas previamente acordado, podrá poner fin al alquiler y al derecho de posesión.

El propietario, administrador o poseedor podrá poner fin al alquiler únicamente por una serie de motivos que estarán plasmados en el contrato de arrendamiento o en otro documento similar.

e) Todos los inquilinos deberán contar con plena protección ante avisos de desalojamiento que no se basen en hechos indiscutibles. Por razones sociales no es aceptable el desalojamiento judicial de un inquilino sin la oferta de otra vivienda apropiada.

X

Requerimientos de calidad

El derecho a participar en el proceso de la toma de decisiones debería permitirle asimismo a las organizaciones de inquilinos representativas, influir en la calidad física de la vivienda, así como en los servicios y en la vida de la comunidad.

Teniendo en cuenta las viviendas y barrios existentes, la UII plantea varios requerimientos en cuanto a la calidad de la vivienda se refiere.

(a) Calidad de la vivienda.

(b) Calidad de los servicios brindados.

(c) Medidas para prevenir robos y garantizar una comunidad segura.

(d) Separar el transporte en los barrios residenciales, aceras en medida suficiente, campos de juego y zonas verdes.

(e) Buenas condiciones de higiene, en cuanto a ventilación, reducción de ruidos y acceso a agua potable en la proximidad de la vivienda.

a) Calidad de la vivienda

El poseedor del inmueble responde por el mantenimiento.

Si el poseedor del inmueble no cumple con esta responsabilidad, los inquilinos han de tener derecho a procedimientos jurídicos para obligarle al poseedor a que mantenga sus bienes en unas condiciones adecuadas.

El inquilino deberá contar con el derecho, bajo ciertos reglamentos y acuerdos con el propietario, a realizar el mantemiento interno de la vivienda alquilada.

El propietario, por su parte, podrá refutar cualquier cambio interno, siempre que esté convencido de que el inquilino no será capaz de realizar las modificaciones propuestas o si las mismas pudieran reducir el valor de sus bienes, o bien si solicitaran la intervención de personal calificado con habilidades certificadas.

Será en interés tanto del inquilino como del propietario, el que para el mantenimiento y reparaciones de los edificios existentes, actividades de remodelación y nuevas viviendas se utilicen materiales duraderos y convenientes para el medio ambiente.

Los inmuebles serán construidos de forma conveniente, para permitir el acceso a todos los ciudadanos, incluyendo a los minusválidos.

b) Calidad de los servicios brindados

Será responsabilidad de las instituciones públicas garantizar el acceso a los servicios conjuntos, como pueden ser las atenciones médicas, escuelas, tiendas, recogida de basura y transporte urbano.

c) Medidas para prevenir robos y garantizar una comunidad segura

Será responsabilidad del propietario del inmueble y de las autoridades crear una comunidad segura. Esto incluye medidas tales como es el alumbrado de las calles, protección contra robos y adaptación del ambiente social a que prevenga la violencia y otros tipos de comportamiento indeseables.

d) Separar el transporte de los barrios residenciales, disponer de aceras en medida suficiente, de campos de juego y zonas verdes

El transporte urbano en los barrios constituye una prioridad. Deberá impedirse, donde sea posible, la circulación de automóviles en el barrio. Los peatones y ciclistas deben tener prioridad.

El barrio residencial deberá contar con amplios espacios abiertos, con zonas verdes y campos de juego. Deberán existir facilidades para satisfacer necesidades, tales como la educación física y el tiempo de ocio.

e) Buenas condiciones de higiene, en cuanto a ventilación, reducción de ruidos y acceso a agua potable en la proximidad inmediata de la vivienda.

Todas las viviendas deberán tener acceso inmediato a un equipamiento higiénico apropiado, tales como lavabos u otros equipos satisfactorios, desagüe y lavandería. En las afueras o en la proximidad inmediata deberá existir acceso a agua potable.

El espacio de la cocina deberá disponer de una ventilación suficiente. La vivienda deberá ser construida con una calidad que permita reducir los ruidos del exterior o de otros pisos a un nivel aceptable.



Documentos de la ONU relativos a la vivienda y a un hogar apropiado

A. Carta Universal de los Derechos Humanos (Asamblea General de las Naciones Unidas 1948)

"Cada persona tiene derecho a un estándar de vida adecuado para asegurar la salud y bienestar para sí mismo y para su familia, incluyendo alimentos, ropa de vestir, vivienda, atenciones médicas y servicios sociales indispensables..." (Artículo 21.1)

B. Convenio internacional de derechos económicos, sociales y culturales (1966)

"... el derecho de cada ser humano a un nivel de vida adecuado para sí mismo y su familia, incluyendo alimentos, ropa de vestir, vivienda y la mejora permanente de las condiciones de vida. Los estados..." (Artículo 11)

Ratificado por 106 países, incluyendo todos los estados miembros de la UE

C.- Convenio internacional de erradicación de todas las formas de discriminación racial (1965)

D.- Convenio de erradicación de todas las formas de discriminación de la mujer (1979)

E.- Convenio de derechos del niño (1989)

F.- Convenio de estatuto de los refugiados (1951)

G.- Convenio de Vancouver de viviendas humanas, 1976

Este convenio reitera los principios de la Carta Universal de Derechos Humanos y exige que la política de la población humana esté en armonía con los derechos humanos generales.

"Una vivienda y unos servicios adecuados constituyen un derecho humano fundamental, hecho que representa un compromiso para todos en el esfuerzo por conseguir dicho objetivo..."

Es de particular importancia la eliminación de cualquier tipo de segregación social y racial, y ello a través de la creación de comunidades más equilibradas, que incluyan diferentes capas sociales, profesiones, viviendas y equipamiento." (Apartado III, 8)

H. Programa de Hábitat, Estambul 1996

Capítulo IV

Art. 8 Vivienda adecuada para todos

"Desde la aprobación de la Carta Universal de Derechos Humanos en 1948 se reconoce el derecho a una vivienda adecuada como parte integrante de un nivel de vida apropiado. Todos los gobiernos, sin excepción alguna, deben asumir su responsabilidad en el terreno de la vivienda..."

Art. 68 g "apoyar la entrega de viviendas de alquiler accesibles, así como derechos y obligaciones tanto de los inquilinos como de los propietarios."

Art. 72 h "desarrollar, donde sea conveniente, instrumentos flexibles para regular el mercado de la vivienda, incluyendo el mercado de viviendas de alquiler, tomando en consideración las necesidades especiales de los grupos sociales indefensos."

Art. 81 f "alentar al sector privado a que movilice recursos para conseguir una mayor variedad en cuanto a exigencias de vivienda, incluyendo la vivienda de alquiler, mantenimiento y reparaciones."

