



## Derecho a la vivienda: Seguridad en la tenencia

### ¡Por el derecho a una vivienda digna y segura!

El derecho a una vivienda es un derecho humano fundamental. Es el derecho que tienen todas las personas a disfrutar de un techo digno, seguro, accesible y adecuado. La falta de una vivienda adecuada y segura está relacionada a mayor vulnerabilidad social, violencia, falta de acceso a servicios de salud, educación, trabajo y seguridad. La crisis no afecta a todas las personas por igual. Grupos e identidades históricamente marginados, como mujeres, envejecientes, menores y comunidades negras, sufren con mayor violencia las consecuencias de la falta de un techo seguro.

### ¿Por qué hablar sobre tenencia?

La tenencia es el derecho a disfrutar de un espacio - una vivienda y/o terreno - con la seguridad de que no sufrirá remoción o desplazamiento forzoso. La crisis de vivienda causada por la recesión económica, la pobreza y la desigualdad progresiva ya existían en Puerto Rico antes del huracán María. El huracán y los planes gubernamentales sobre recuperación de desastres pueden colocar a más personas en riesgo de un desplazamiento forzoso y limitar su seguridad en la tenencia.

Conocer sobre tenencia, titularidad y las diversas formas de adquirir es un paso importante para proteger su derecho a la vivienda. La tenencia puede tomar diferentes formas según la manera en que se adquiere la propiedad.

Algunas de las formas de tenencia:

#### Ocupación o posesión

- La persona rescata un terreno o vivienda mediante la construcción o la entrada a una propiedad sin que tuviera permiso para hacerlo. Con el paso del tiempo, la persona que ocupa una propiedad puede hacerse su dueña si posee de manera pública, pacífica, ininterrumpida y como si fuera dueña. El tiempo de espera para adquirir título sobre la propiedad puede ser 10, 20 o 30 años, dependiendo de cómo entró a la propiedad y de quién adquirió. Esto es lo que se conoce como **usucapión**.

#### Alquiler

- La persona posee la vivienda porque existe un contrato, verbal o escrito, con la dueña de la propiedad. Se le permite vivir allí, usualmente a cambio de un pago.

#### Donación

- La persona tiene la vivienda porque alguien, en vida y mediante escritura pública, se la dejó sin que diera nada a cambio.

#### Usufructo

- La persona tiene un derecho a usar la vivienda, pero no es su dueña. Ese derecho puede surgir de una ley, por escritura o por el paso del tiempo.

#### Herencia

- La persona tiene la vivienda porque una persona fallecida se la transmitió por escrito en un testamento o porque le corresponde según la ley.

#### Compraventa

- La persona es dueña de la vivienda porque existe un contrato en el que la dueña anterior le entregó la casa a cambio de un pago.

Independientemente de la forma de la tenencia, todas tienen algún tipo de protección. En Puerto Rico existen protecciones para la persona que tiene la posesión. Nadie tiene que salir de su casa sin una orden del tribunal.

## ¿Es un problema no tener título?

Hay muchas razones que pueden explicar la falta de un título formal. La pobreza y los patrones culturales están entre ellas. Sin embargo, en Puerto Rico, la ley no exige formalidades para adquirir una propiedad. Una persona se puede convertir en dueña de una propiedad con el paso del tiempo. Tampoco exige que esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por ello, no clasificamos la falta de título como un "problema" en sí. Sin embargo, sabemos que la falta de títulos formales puede provocar inseguridad en la tenencia de la vivienda ya que puede llevar a desplazamientos, a criminalizar aún más a la gente pobre y a señalar a algunas comunidades y grupos como "sin derecho" a vivir en un lugar específico.

Dependiendo del tipo de tenencia, la persona puede tener más o menos protecciones ante un desplazamiento. Una persona que no es dueña está sujeta a que la dueña de la propiedad decida desalojarla. Ser dueña y tener un título formal, sin embargo, no asegura que la persona no será desplazada, pues el gobierno tiene poder de expropiarle o puede ser desplazada por las fuerzas del mercado.

Además, la falta de título es un obstáculo para reclamar asistencia gubernamental tras el desastre, la reconstrucción, la compra de seguros y de otras protecciones al hogar. También, dificulta a las personas herederas el disfrutar y proteger la vivienda, así como transmitirla a sus herederos.

## Sobre el proyecto

La crisis de vivienda requiere que nos eduquemos sobre nuestros derechos y tomemos acciones para transformar las políticas públicas que impiden que disfrutemos techos seguros. En Ayuda Legal Puerto Rico comenzamos una campaña amplia de educación, apoyo y acompañamiento legal gratuito a comunidades para garantizar la seguridad en la tenencia. Consideramos como respuesta, no sólo la titularidad privada, conforme a los intereses y necesidades de la comunidad particular, por ejemplo, sino también los fideicomisos de la tierra y las cooperativas. Además, adelantamos políticas públicas para proteger a las comunidades contra los desplazamientos forzados.

## Sobre Ayuda Legal Puerto Rico

Ayuda Legal Puerto Rico (ALPR) es una organización sin fines de lucro cuyo propósito es proveer educación y apoyo legal gratuito y accesible a personas y comunidades de bajos y medianos recursos.

ALPR promueve el acceso a la justicia y la defensa de derechos fundamentales mediante la educación legal, el desarrollo de capacidades cívicas y el apoyo legal comunitario a personas y comunidades de ingresos bajos y moderados.

Nuestros ejes de trabajo son el desarrollo de coaliciones, la educación legal, el desarrollo de capacidades, el trabajo legal comunitario y la abogacía de impacto social. Estos ejes se nutren del uso innovador de la tecnología y del análisis de políticas públicas.

