

RECONSTRUIR DERECHOS

Guías ciudadanas para una reconstrucción
con dignidad **#02**

El derecho a la vivienda



¿Por qué esta guía?

Un terremoto puede destruir viviendas, edificios y comunidades enteras. Muchas personas pierden, en cuestión de segundos, el lugar donde vivían y comienzan a hacerse preguntas urgentes: ¿dónde voy a vivir?, ¿quién me ayudará?, ¿tengo derecho a una nueva vivienda?, ¿qué pasa si mi casa quedó inhabitable?

Los derechos humanos ofrecen respuestas a esas preguntas. Aunque un desastre natural destruya una vivienda, no elimina el derecho de las personas a vivir con seguridad y dignidad. Al contrario, la emergencia aumenta la responsabilidad del Estado de proteger a quienes han resultado afectados y de adoptar medidas para que puedan reconstruir sus proyectos de vida.

Esta guía explica, en un lenguaje sencillo, qué dicen los estándares internacionales sobre el derecho a una vivienda adecuada después de un desastre. También resume cuáles son las principales obligaciones del Estado y qué derechos conservan las personas cuyas viviendas fueron destruidas o dañadas por un terremoto.

Reconstruir una vivienda no consiste únicamente en levantar paredes. También significa recuperar la seguridad, la estabilidad y el lugar donde las personas pueden desarrollar su vida familiar y comunitaria.

¿Qué significa el derecho a una vivienda adecuada?



¿Qué significa el derecho a una vivienda adecuada?

Cuando ocurre un terremoto solemos pensar inmediatamente en las casas que se derrumbaron. Sin embargo, desde la perspectiva de los derechos humanos, el problema no es solamente perder un edificio. Lo que está en riesgo es la posibilidad de seguir viviendo con seguridad, privacidad y dignidad.

Por eso, el derecho internacional no habla únicamente del derecho a una vivienda, sino del derecho a una vivienda adecuada.

Esto significa que una vivienda debe reunir ciertas condiciones mínimas para que las personas puedan desarrollar su vida con normalidad. No basta con tener un techo. La vivienda debe ser segura, habitable, contar con acceso a servicios básicos como agua y saneamiento, ofrecer protección frente al clima y permitir que las personas vivan sin miedo a ser desalojadas arbitrariamente.

Después de un desastre, estas obligaciones no desaparecen. Al contrario. Los Estados tienen el deber de adop-

tar todas las medidas posibles para que las personas afectadas recuperen progresivamente una vivienda adecuada.

Idea clave

Una vivienda adecuada no es un privilegio. Es un **derecho humano**.

**Mi casa se cayó.
¿También perdí mi derecho
a la vivienda?**



¿Mi casa se cayó. ¿También perdí mi derecho a la vivienda?

No. Que una vivienda haya quedado destruida no significa que la persona haya perdido su derecho a la vivienda.

Los derechos humanos parten de una idea sencilla: las personas no dejan de ser titulares de derechos porque hayan sido víctimas de un desastre.

Después de un terremoto, las obligaciones del Estado no disminuyen. En muchos aspectos aumentan. Debe adoptar medidas para proteger a quienes perdieron sus hogares, garantizar un alojamiento temporal cuando sea necesario y crear las condiciones para que todas las personas puedan volver a vivir en una vivienda adecuada.

La respuesta puede variar según cada caso. Algunas viviendas podrán repararse. Otras deberán reconstruirse. En ciertos lugares será necesario trasladar a las personas a zonas más seguras. Lo importante es que ninguna decisión deje a las personas sin protección ni sin alternativas.

Perder una vivienda es una emergencia. Perder derechos nunca debe ser la consecuencia de esa emergencia.

Idea clave

El terremoto puede destruir una casa. No puede destruir el derecho de sus habitantes a vivir con dignidad

¿Tengo derecho a que el Estado me reconstruya mi casa?



¿Tengo derecho a que el Estado me reconstruya mi casa?

No existe una norma internacional que obligue automáticamente al Estado a reconstruir exactamente la misma vivienda que una persona perdió durante un terremoto.

Lo que sí establecen los derechos humanos es algo más amplio y, al mismo tiempo, más importante: todas las personas tienen derecho a volver a disponer de una vivienda adecuada.

Cada país puede utilizar distintos mecanismos para lograr ese objetivo.

Dependiendo de la magnitud del desastre, las autoridades pueden ofrecer programas de reconstrucción, subsidios, asistencia técnica, créditos, materiales de construcción, viviendas temporales o soluciones habitacionales permanentes.

Lo importante es que las medidas sean suficientes para garantizar que nadie permanezca indefinidamente sin una vivienda adecuada y que las decisiones se adopten con criterios objetivos, transparencia y sin discriminación.

La obligación internacional no consiste en reconstruir cada casa exactamente como era antes. Consiste en garantizar nuevamente el derecho a una

vivienda adecuada para todas las personas afectadas.

Idea clave

La reconstrucción no debe devolver únicamente paredes. Debe devolver condiciones de vida dignas.

¿Pueden obligarme a abandonar mi comunidad?



¿Pueden obligarme a abandonar mi comunidad?

Muchas personas descubren, después de un terremoto, que el lugar donde vivían ya no es seguro. En algunos casos será necesario trasladarse temporalmente mientras se realizan reparaciones. En otros, el riesgo puede hacer imposible reconstruir en el mismo sitio.

Sin embargo, los derechos humanos establecen que el desplazamiento de las personas debe ser siempre la última opción. Antes de decidir un traslado, las autoridades deben evaluar si existen alternativas que permitan a las familias permanecer en su comunidad de forma segura.

Cuando el traslado sea realmente necesario, las personas tienen derecho a recibir información clara sobre las razones de esa decisión, participar en el proceso y ser reubicadas en condiciones que respeten su dignidad.

Siempre que sea posible, debe procurarse mantener unidas a las familias y preservar los vínculos con sus redes comunitarias, sus escuelas, sus trabajos y sus servicios de salud.

La reconstrucción no consiste únicamente en construir nuevas viviendas. Tam-

bién implica proteger los lazos sociales que permiten a las comunidades recuperarse después de una tragedia.

Idea clave

Las personas no deben ser desplazadas por comodidad administrativa, sino únicamente cuando sea necesario para proteger su vida y su seguridad.

**¿Quién decide
si mi vivienda puede seguir
siendo habitable?**



¿Quién decide si mi vivienda puede seguir siendo habitada?

Después de un terremoto es frecuente que algunas viviendas presenten grietas u otros daños cuyo alcance no resulta evidente. En esos casos, decidir si una casa puede seguir siendo habitada no depende únicamente de la opinión de sus propietarios o de las autoridades.

La evaluación debe realizarse mediante criterios técnicos, por profesionales competentes e independientes, siguiendo procedimientos transparentes. Estas evaluaciones permiten determinar si la vivienda puede seguir utilizándose, si necesita reparaciones o si representa un riesgo para quienes la habitan.

Las personas afectadas tienen derecho a conocer el resultado de esa evaluación y las razones técnicas que la sustentan. Las decisiones que afectan el hogar de una familia deben estar debidamente fundamentadas y no pueden adoptarse de manera arbitraria.

La transparencia también forma parte del derecho a una vivienda adecuada. Cuando las personas conocen los criterios utilizados, pueden comprender mejor las decisiones, solicitar aclaratorias o ejercer los recursos previstos por la ley cuando consideren que hubo un error.

Idea clave

Las viviendas no deben declararse habitables o inhabitables sin una evaluación técnica, objetiva y transparente.

¿Qué ocurre si mi vivienda quedó parcialmente dañada?



¿Qué ocurre si mi vivienda quedó parcialmente dañada?

No todas las viviendas afectadas por un terremoto deben demolerse. En muchos casos los daños pueden repararse mediante obras que permitan recuperar las condiciones de seguridad necesarias para volver a habitarlas.

Por esa razón, los estándares internacionales recomiendan que las autoridades realicen evaluaciones técnicas antes de adoptar decisiones definitivas. Demoler una vivienda que podía ser reparada puede ocasionar pérdidas innecesarias para las familias y retrasar la recuperación de la comunidad.

Cuando una vivienda requiere reparaciones, el Estado debe facilitar, dentro de sus posibilidades y según la magnitud del desastre, medidas que permitan a las personas recuperar progresivamente una vivienda adecuada. **Estas medidas pueden incluir asistencia técnica, programas de reparación, materiales de construcción, subsidios u otras formas de apoyo.**

Mientras las reparaciones no permitan habitar la vivienda de forma segura, las personas afectadas deben tener acceso a soluciones temporales que respeten su dignidad y sus derechos.

Idea clave

La reconstrucción comienza evaluando correctamente los daños. No todas las viviendas afectadas necesitan ser demolidas.

Si vivía alquilado y la vivienda resultó dañada, ¿Quién debe hacer las reparaciones?



Si vivía alquilado y la vivienda resultó dañada, ¿quién debe hacer las reparaciones?

En principio, las reparaciones necesarias para que una vivienda alquilada pueda seguir siendo utilizada corresponden al propietario o arrendador.

La legislación venezolana establece que el arrendador debe conservar el inmueble en condiciones adecuadas y realizar las reparaciones mayores que sean necesarias. Si el inquilino las ejecuta, debe informar previamente al propietario o, cuando corresponda, a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. El costo puede ser descontado del canon de arrendamiento.

El inquilino solo responde por los daños que haya causado de manera intencional o por su propia responsabilidad. No debería asumir el costo de daños producidos por el terremoto, siempre que no hayan sido agravados por una actuación atribuible a él.

Sin embargo, la respuesta cambia según la gravedad del daño.

Si la vivienda puede seguir siendo habitada después de realizar reparaciones, corresponde al propietario efectuar las obras mayores. Durante reparaciones urgentes, el monto del alquiler puede reducirse si el

inquilino pierde temporalmente el uso de una parte del inmueble. Si las obras impiden completamente vivir allí, el arrendatario puede solicitar la terminación del contrato.

Si la vivienda quedó totalmente destruida, el contrato de arrendamiento termina porque ya no existe el inmueble que constituía su objeto. Si la destrucción fue parcial, el inquilino puede, según las circunstancias, solicitar la terminación del contrato o una reducción del alquiler.

Cuando el daño se produjo exclusivamente por un caso fortuito, como un terremoto imprevisible, el Código Civil no establece una indemnización automática entre propietario e inquilino.

Pero allí no termina la respuesta desde los derechos humanos. Aunque el propietario no pueda reparar inmediatamente y el contrato termine, el Estado sigue obligado a adoptar medidas para evitar que la persona quede sin alojamiento. Los programas públicos de emergencia y reconstrucción deben proteger también a quienes vivían alquilados, no solo a quienes tenían títulos de propiedad.

Idea clave

Las reparaciones mayores corresponden al propietario. Pero el derecho a recibir protección después del terremoto también alcanza a quienes vivían alquilados.

**Si era propietario de un
apartamento y el edificio
quedó destruido:
¿Perdí todos mis derechos
sobre la propiedad?**



Si era propietario de un apartamento y el edificio quedó destruido, ¿perdí todos mis derechos sobre la propiedad?

No necesariamente.

Cuando una persona compra un apartamento, no adquiere únicamente el espacio interior de la vivienda. También obtiene una participación sobre las áreas y bienes comunes del edificio. Entre esas cosas comunes se encuentra la totalidad del terreno sobre el cual fue construida la edificación. Cada apartamento tiene asignada una cuota de participación que determina los derechos de su propietario sobre esos bienes comunes.

La destrucción física del apartamento no hace desaparecer automáticamente todos los derechos del propietario. Aunque el espacio construido haya dejado de existir, continúa siendo necesario determinar qué sucede con su participación en el terreno y en los demás bienes comunes.

La *Ley de Propiedad Horizontal* venezolana regula expresamente esta situación. Cuando la destrucción alcanza al menos las tres cuartas partes del valor del edificio, cualquier propietario puede solicitar la división de las cosas comunes. Sin embargo, si propietarios que representen al menos las tres cuartas partes del valor del inmueble desean mantenerlo unido, pueden

adquirir la participación de quienes prefieran retirarse, mediante una valoración justa realizada por expertos.

Si el daño no alcanza esa proporción, los propietarios deben decidir si reconstruyen las áreas comunes. Cuando acuerdan la reconstrucción, sus costos se consideran gastos comunes y se distribuyen según las cuotas de participación correspondientes.

Desde la perspectiva de los derechos humanos, **ninguna autoridad o empresa debería disponer del terreno o iniciar un nuevo proyecto como si los antiguos propietarios hubieran dejado de existir.** Las personas afectadas tienen derecho a recibir información, participar en las decisiones, conocer los estudios técnicos y defender su participación patrimonial.

Por tanto, una persona no posee automáticamente un apartamento dentro de cualquier edificio nuevo que se construya en el futuro. Eso dependerá de los acuerdos de los copropietarios, del proyecto aprobado, de las reglas de propiedad horizontal y de las decisiones adoptadas conforme a la ley. Pero tampoco puede ser excluida arbitrariamente del proceso ni privada sin más de su participación sobre el inmueble.

Si el Estado necesita adquirir el terreno para una obra pública, deberá seguir el procedimiento correspondiente. La propiedad solo puede ser afectada por causa de

utilidad pública o interés social, mediante las garantías legales y una indemnización justa.

Idea clave

El edificio puede desaparecer, pero los derechos sobre el terreno y los bienes comunes no desaparecen automáticamente.

¿Tengo derecho a una indemnización por el deterioro total o parcial de mi vivienda?



¿Tengo derecho a una indemnización por el deterioro total o parcial de mi vivienda?

No existe un derecho automático a recibir una indemnización únicamente porque un terremoto haya dañado o destruido una vivienda.

Los estándares internacionales obligan al Estado a adoptar medidas para restablecer el derecho a una vivienda adecuada, pero no imponen una única forma de hacerlo. Dependiendo de cada caso, la respuesta puede consistir en reparar viviendas, entregar materiales, conceder subsidios, ofrecer créditos, construir nuevas soluciones habitacionales, proporcionar asistencia técnica o facilitar un reasentamiento seguro.

La legislación venezolana también establece que el Estado debe formular un plan de reconstrucción basado en la evaluación de daños y necesidades, con presupuesto, prioridades, cronograma y responsabilidades institucionales. Además, señala que los distintos niveles del Estado deben aportar los recursos humanos, técnicos, materiales y económicos necesarios para ejecutar la reconstrucción.

Estas obligaciones significan que el apoyo público no puede depender exclusivamente de la buena voluntad de las autoridades. Debe existir una política organizada,

transparente y accesible. Sin embargo, no implican necesariamente que cada propietario deba recibir en dinero el valor completo de la vivienda perdida.

¿Cuándo podría existir una indemnización?

Puede haber derecho a una indemnización cuando exista una fuente jurídica específica, por ejemplo:

- Una póliza de seguro que cubra los daños;
- Un programa estatal que establezca compensaciones;
- Una expropiación del terreno;
- Una responsabilidad demostrada de una constructora, profesional, empresa o autoridad;
- Daños agravados por el incumplimiento de normas de construcción o seguridad;
- Una decisión administrativa o judicial que prive a la persona de sus bienes.

La situación es distinta cuando el terremoto no fue la única causa del daño. Si una edificación colapsó porque fue construida sin respetar normas sismorresistentes, se utilizaron materiales defectuosos o las autoridades ignoraron riesgos conocidos, puede existir responsabilidad y, por tanto, una obligación de reparar los daños.

No todo edificio que cae durante un terremoto genera automáticamente responsabilidad. Para determinarla es necesario in-

investigar las causas del colapso, preservar documentos, realizar peritajes independientes y establecer si hubo negligencia, incumplimiento de normas o actuaciones ilícitas.

También debe verificarse si la vivienda estaba asegurada. En ese caso, la indemnización dependerá de la cobertura, las exclusiones y las condiciones previstas en la póliza.

Desde la mirada de los derechos humanos, hay que distinguir entre dos derechos relacionados, pero diferentes:

El derecho a recibir reparación por una conducta responsable del daño y el derecho de toda persona afectada a obtener protección y una solución habitacional digna, aun cuando nadie pueda ser declarado responsable del terremoto.

Idea clave

No toda vivienda dañada genera una indemnización automática. Pero ninguna familia debería quedar abandonada mientras se determina quién responde por los daños.

**¿Cómo saber si la
reconstrucción está
respetando tu derecho
a la vivienda?**



¿Cómo saber si la reconstrucción está respetando tu derecho a la vivienda?

Después de un desastre, las personas suelen concentrarse en una pregunta inmediata: ¿cuándo podré volver a mi casa? Sin embargo, también es importante preguntarse cómo se están tomando las decisiones sobre la reconstrucción.

Los derechos humanos no solo protegen el resultado final. También exigen que el proceso sea transparente, participativo y no discriminatorio.

Estas preguntas pueden ayudarte a evaluar si la reconstrucción está respetando el derecho a una vivienda adecuada:

- ¿Existe un plan público de reconstrucción con objetivos y plazos claros?
- ¿Se conocen los criterios para decidir qué viviendas serán reparadas o reconstruidas primero?
- ¿Las personas afectadas pueden participar en las decisiones que afectan a su comunidad?
- ¿Las evaluaciones de daños fueron realizadas por personal técnico competente?
- ¿Se publican los recursos destinados a la reconstrucción y la forma en que serán utilizados?
- ¿Existen mecanismos para presentar reclamos o impugnar decisiones?

- ¿Se está prestando especial atención a personas mayores, personas con discapacidad, niños, niñas, mujeres embarazadas y otros grupos en situación de mayor vulnerabilidad?
- ¿Las personas que vivían alquiladas o que no contaban con títulos formales de propiedad también están siendo incluidas en los programas de apoyo?

Una reconstrucción basada en derechos humanos no depende de favores ni de relaciones políticas. **Debe apoyarse en reglas claras, información pública y criterios que puedan ser conocidos por toda la sociedad.**

Idea clave

Una buena reconstrucción no solo construye viviendas. También construye confianza mediante la transparencia, la participación y la igualdad.

¿Dónde están reconocidos estos derechos?

ESTÁNDAR INTERNACIONAL	NORMATIVA VENEZOLANA
Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25)	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (arts. 82 y 86)
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11)	Constitución (arts. 21 y 117, según corresponda a igualdad y calidad de vida)
Observación General N° 4 del Comité DESC (Derecho a una vivienda adecuada)	Ley de Gestión Integral de Riesgos Socionaturales y Tecnológicos
Observación General N° 7 del Comité DESC (Desalojos forzosos)	Ley de Propiedad Horizontal
Principios Rectores de los Desplazamientos Internos (ONU)	Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres (2015–2030)	Código Civil (arrendamientos y obligaciones)
Manual Sphere: Carta Humanitaria y Normas Mínimas para la Respuesta Humanitaria	Normas venezolanas sobre construcción sismorresistente (COVENIN)
Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat)	
Agenda 2030 – Objetivo de Desarrollo Sostenible 11	

¿Dónde están reconocidos estos derechos?

Estas son algunas de las principales normas internacionales y venezolanas que protegen el derecho a una vivienda adecuada y orientan la respuesta frente a los desastres.

Estándar internacional	Normativa venezolana
Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25)	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (arts. 82 y 86)
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11)	Constitución (arts. 21 y 117, según corresponda a igualdad y calidad de vida)
Observación General N° 4 del Comité DESC (Derecho a una vivienda adecuada)	Ley de Gestión Integral de Riesgos Socionaturales y Tecnológicos
Observación General N° 7 del Comité DESC (Desalojos forzados)	Ley de Propiedad Horizontal
Principios Rectores de los Desplazamientos Internos (ONU)	Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres (2015-2030)	Código Civil (arrendamientos y obligaciones)
Manual Sphere: Carta Humanitaria y Normas Mínimas para la Respuesta Humanitaria	Normas venezolanas sobre construcción sismorresistente (COVENIN)
Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat)	
Agenda 2030 - Objetivo de Desarrollo Sostenible 11	

Reconstruir viviendas es reconstruir comunidades



Reconstruir viviendas es reconstruir comunidades

Cuando una familia pierde su vivienda, no solo pierde un techo. También pierde el lugar donde transcurría su vida cotidiana: donde descansaba, compartía con sus seres queridos, guardaba sus recuerdos y construía sus proyectos de futuro.

Por eso, reconstruir una vivienda no consiste únicamente en levantar paredes. Significa devolver a las personas un espacio seguro desde el cual puedan retomar su vida con dignidad.

Los estándares internacionales recuerdan que la recuperación no termina cuando se retiran los escombros. **Continúa mientras existan personas que no hayan podido acceder nuevamente a una vivienda adecuada.**

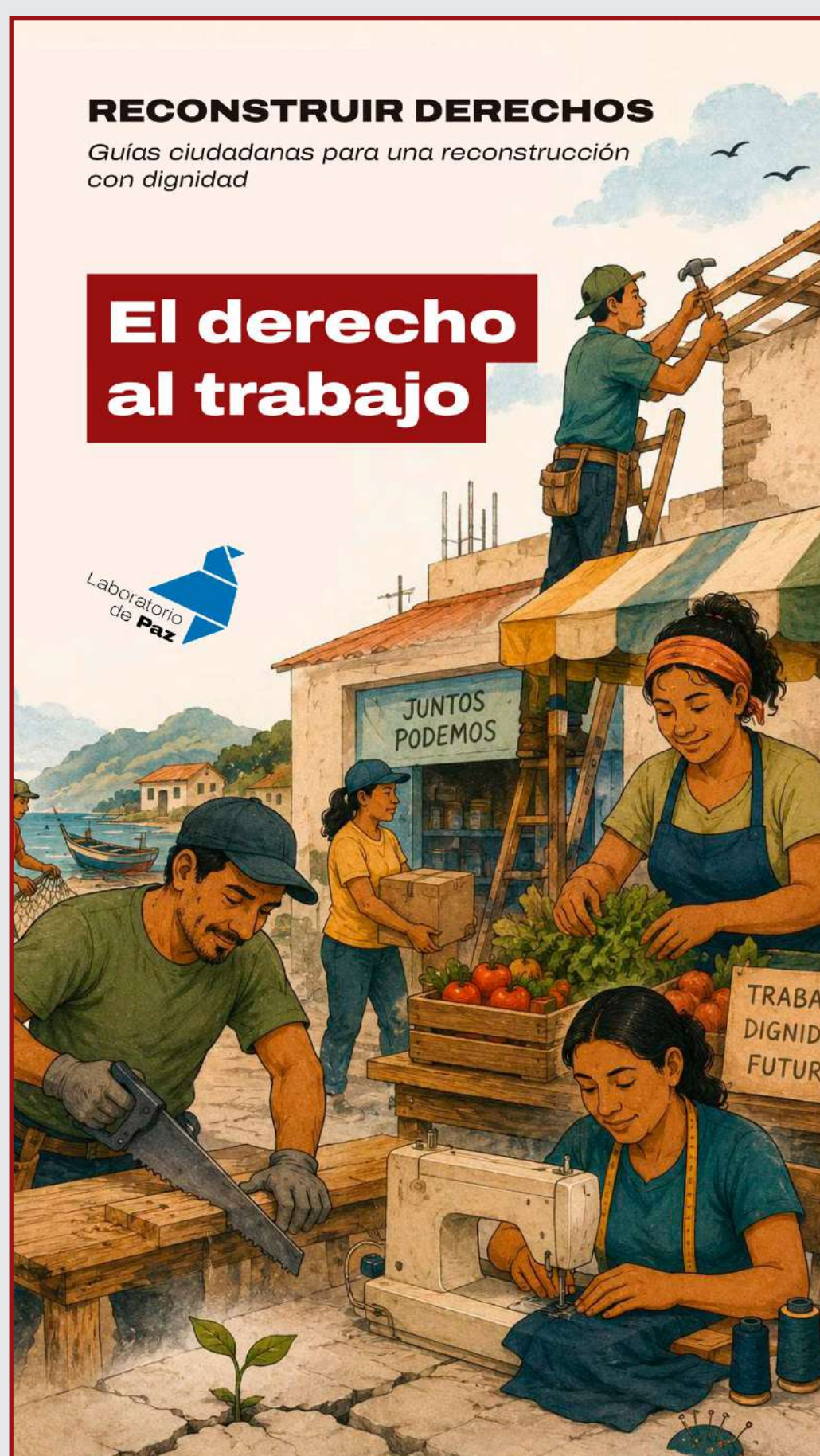
Una reconstrucción basada en los derechos humanos también fortalece a la comunidad. Cuando las decisiones son transparentes, las personas participan y nadie es excluido por su condición económica, política o social, aumenta la confianza entre la ciudadanía y las instituciones. Esa confianza es uno de los cimientos más importantes para recuperarse de cualquier desastre.

Reconstruir derechos significa comprender que las personas afectadas no nece-

sitan únicamente materiales de construcción. Necesitan seguridad, información, participación y oportunidades para volver a desarrollar su proyecto de vida.

Idea final

Reconstruir una vivienda es recuperar un hogar. Reconstruir derechos es recuperar la dignidad.



Consulta el primer número de la serie “Reconstruir derechos”, correspondiente a los derechos laborales de las personas afectadas por el terremoto.



*Más información:
www.labpaz.org*