Escrito por Jon Aguirre y Javier Burón
Martes, 24 de Enero de 2012 18:49

Tras los desalojos del Hotel Madrid y el Espacio Vecinal Montamarta del lunes 5 de diciembre de 2011, nos gustaría hacer una breve reflexión sobre el acuciante problema de la vivienda en España, y sobre cómo estos espacios estaban planteando una alternativa habitacional que casi ninguna Administración Pública está siendo capaz de proporcionar en tiempo y forma.

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que obliga a todas las Administraciones Públicas, dentro de sus competencias, a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas adecuadas para tutelar y hacer efectivo dicho derecho.

Para ello, entre otras cosas, la Constitución establece el marco para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el urbanismo, y prohíbe la especulación con el suelo. Es el único veto de este tipo en la carta magna. Sin embargo, como todos sabemos, hoy en día el derecho constitucional a la vivienda es solo teórico, y la situación que se vive en España se aleja completamente de los mandatos constitucionales. Así, si se da un rápido vistazo a los datos de la realidad inmobiliaria y residencial actual, se observará un escenario de lo más dramático.

Hoy en día en España hay 3,5 millones de viviendas vacías, de un total de 25,5 millones de viviendas, lo que supone una desmesurada proporción de vivienda per cápita dentro del contexto europeo. De hecho, en España hay muchas más viviendas vacías que en alquiler

—poco más de 2 millones, de las que solo 128 000 son viviendas de alquiler social [1]—. Además, se gasta menos dinero y se desarrollan peores políticas públicas de vivienda que en el resto de la UE: El 0,9 % de nuestro PIB, frente al 2 2,5 % de los Estados líderes de la UE, que disponen de mecanismos públicos de financiación de las políticas de vivienda, como la banca pública, la deuda pública finalista o la reserva de parte de la masa salarial [2]. De este 0,9 % de PIB, solo un 0,3 % se destina al gasto directo, ya que dos terceras partes de nuestro gasto público en vivienda se invierten en la exención de impuestos, al revés de lo que ocurre en el resto de la UE.

Por otra parte, en España se promueve la Vivienda de Protección Oficial (VPO) en propiedad, a diferencia del resto de la UE, donde las políticas públicas de vivienda están exclusivamente dirigidas al alquiler y la rehabilitación. De hecho, en las últimas décadas no ha habido en España políticas públicas de vivienda orientadas hacia el fomento de un acceso asequible a una vivienda digna, sino medidas de promoción de la actividad y el empleo en el sector privado inmobiliario. De este modo, se ha regado el país con más de seis millones de nuevas viviendas libres para su venta y tenencia en propiedad, despreciando así el alquiler y la rehabilitación del parque ya existente.

No obstante, el parque inmobiliario vacío no termina en las viviendas: en España existe actualmente una desorbitante cantidad de hectáreas urbanizadas o comercializadas sin uso alguno. Los promotores y los bancos disponen de suelo para 2,8 millones de nuevas viviendas; la mitad seguramente no se promoverá nunca [3]. Según datos de la UE, España ha urbanizado en los últimos 15 años un tercio de todo su suelo artificializado en los 12 000 años anteriores [4]. Sin embargo, frente a estas escandalosas cifras de viviendas y suelo —la mayor parte sin uso—, el número de desahucios sigue batiendo récords históricos: en el segundo trimestre de 2011 se tramitaron 16 464, un 21,2 % más que en el mismo período del año anterior, y se calcula que la crisis ya ha puesto en la calle a más de un cuarto de millón de familias [5].

Esta lamentable realidad habitacional (casas sin personas, personas sin casa y ayudas públicas para que las casas vacías sigan vacías) se ve agravada por el hecho de que la clase dirigente no está acometiendo las reformas estructurales necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional al que aludíamos. No es que no existan mecanismos, herramientas o ejemplos para tratar de resolver esta situación; es que no existe voluntad política para aplicarlos.

Por ejemplo, España está a la cola de Europa en las medidas de control público de la vivienda vacía, considerada en la U.E. una patología urbana, social y medioambiental. Mientras, países

como Holanda, el Reino Unido, Alemania, Suecia, Francia o Italia aplican toda serie de medidas que van desde multas y penalizaciones hasta expropiaciones y legalización de la ocupación, pasando por derribos -cuando lo que está vacío es un edificio entero- y los alquileres y ventas forzosas -cuando se han rechazado las ayudas públicas a la rehabilitación y el alquiler [6]-. La aplicación de algunas políticas de los vecinos europeos ya supondría por sí sola un notable avance hacia la concepción de la vivienda como bien social y no especulativo, así como hacia el despliegue de la función social de toda propiedad y la subordinación de toda riqueza al interés general, tal como proclaman los artículos 33.2 y 128.1 de la Constitución, respectivamente.

Pero no hace falta irse tan lejos. En el País Vasco, por ejemplo, se vienen aplicando interesantes políticas de vivienda social desde hace unos años, del mismo modo que también ha habido ejemplos de buenas prácticas en Cataluña, Aragón, Navarra o Extremadura.

Euskadi es la Comunidad Autónoma en la que, por ley, se construye un mayor porcentaje de vivienda protegida en las nuevas promociones inmobiliarias. La Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, entre otras muchas cosas, obliga a que el 75 % de la vivienda en suelo urbanizable y el 40 % en suelo urbano sean viviendas protegidas. Así, desde 1994 existen en Euskadi reservas legales de suelo destinado a vivienda protegida (el 65 % en suelo urbanizable y el 20 % en suelo urbano). Estos porcentajes contrastan con la realidad de otras CC. AA., en las que no existe más reserva legal que la mínima fijada por el texto refundido de la Ley del Suelo estatal (el 30 % en suelo urbanizable); a veces, esta ni siquiera se cumple. En este punto cabe señalar que las abundantes viviendas protegidas vascas [7] cuentan con una calificación permanente; es decir, que lo son de por vida. Además, las Administraciones Públicas establecen un control férreo sobre quién accede a ellas, cómo se usan y cómo se entregan a una nueva persona inscrita en el registro de demandantes de vivienda protegida; ello se traduce en un fraude cercano a cero.

En segundo lugar, entre las buenas prácticas vascas en materia de vivienda, debemos citar la creación, hace menos de una década, de Bizigune, una sociedad pública que moviliza viviendas privadas vacías y facilita su uso en alquiler a personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder a una vivienda del mercado libre. A través de este programa, se abona menos del 80 % de una renta de mercado a sus propietarios cedentes, y los arrendatarios pagan un alquiler mensual que supone, como máximo, el 30 % de sus ingresos. Cabe citar otro aspecto destacado de las políticas públicas de vivienda vascas: En menos de diez años, se ha construido partiendo de cero un parque de vivienda pública de alquiler y no propiedad que supera las 45 000 unidades. De esta cantidad, la mitad son viviendas protegidas en alquiler público y la otra mitad, viviendas protegidas en derechos de superficie a 75 años, una especie de alquiler público de por vida.

Sin duda, el caso de Euskadi marca un referente necesario, aunque posiblemente insuficiente en los tiempos que corren. En un contexto tan crítico como el actual, además de buenas políticas públicas de vivienda a medio y largo plazo, tal vez sea necesario aplicar medidas más drásticas, como ya se está haciendo en otros países. Por ejemplo, en Estados Unidos, los bancos pagan los gastos de demolición de edificios de su propiedad que están vacíos desde hace meses y se los regalan a los ayuntamientos para que hagan parques, equipamientos comunitarios o aparcamientos.

No obstante, la falta de aplicación de políticas públicas de acceso a la vivienda no es el único motivo de la actual problemática habitacional en España; la Ley Hipotecaria es otra de sus causas más flagrantes. Se trata de una disposición pensada más para beneficiar a las entidades financieras que a los ciudadanos o la sociedad en su conjunto, cuya modificación ha sido constantemente bloqueada por los dos partidos mayoritarios. Este marco legal contrasta con las realidades de otros países europeos, en los que sí se aplican fórmulas para solucionar los problemas a los que se enfrentan actualmente las familias que no pueden seguir pagando sus cuotas hipotecarias. Por no mencionar los límites legales preventivos impuestos a los niveles de endeudamiento hipotecario familiar y a la exposición a activos inmobiliarios de las entidades financieras [8], que constituyen una medida destinada a evitar el sobreendeudamiento y sus funestas consecuencias.

En este contexto, la regulación de la dación en pago adquiere especial relevancia, cuya aplicación va a ir haciéndose cada vez más necesaria, no solo por el aumento exponencial de las ejecuciones hipotecarias y desahucios, o por las terribles consecuencias sociales y económicas que acarreará dejar a miles de familias en la calle y endeudadas; sino también por ser una medida que ayudaría a rebajar el precio de la vivienda y a mejorar el acceso a esta: una valoración más realista del riesgo por parte de la banca implicaría créditos razonables para que las familias adquirieran viviendas a precios coherentes con el poder adquisitivo real de los salarios.

Sin embargo, la clase dirigente permanece impertérrita ante estos indicadores, vetando cualquier tentativa de reforma de la actual Ley Hipotecaria. Lo que resulta más sangrante aún es que continúa rescatando con abundantes fondos públicos a promotores y financieros que han realizado su trabajo de forma poco profesional, temeraria, avariciosa y, en ocasiones, simple y llanamente delictiva.

En este contexto, las medidas planteadas en materia de vivienda por el futuro gobernante Partido Popular durante la campaña electoral no hacen sino ahondar en los mismos errores del pasado. Así, los populares recogían en su programa una serie de medidas destinadas únicamente a la mejora de la accesibilidad a la vivienda y a la movilización del stock, a través de la liberalización del mercado de suelo y de una profundización en la política fiscal de vivienda del PSOE de los pasados años; en romano paladino, esto significa que el PP plantea un retorno a 1998, año cero de la burbuja inmobiliaria, para aplicar básicamente las mismas fórmulas, provenientes de la ortodoxia neoliberal. Recordemos que, lejos de provocar vivienda más accesible para la gente de a pie en los pasados 10 años, han provocado una ordalía de vivienda cada vez más numerosa, cada vez más cara [9], cada vez más inaccesible y cada vez con más riesgos sistémicos para la sociedad y la economía española. En definitiva, el PP pretende resolver la burbuja con otra burbuja, que es lo mismo que tratar de solucionar un martillazo en un dedo con un nuevo martillazo en ese mismo dedo.

Hay que plantearse una cuestión sobre las rebajas fiscales y la «liberalización del suelo»: ¿A quién benefician? ¿A aquel que se ha quedado sin casa porque no ha podido pagar su deuda hipotecaria? ¿A aquellos cuyo sueldo de mileurista no les permite acceder a una vivienda? ¿O a aquellas clases pudientes que pueden seguir invirtiendo en el sector inmobiliario, y que ven la vivienda solo como una inversión a la que le beneficia la subida del precio derivada de los perversos incentivos fiscales, hipotecarios y urbanísticos?

Los incentivos fiscales solo benefician a la especulación con suelo y vivienda y, en el caso de las clases medias y bajas, tienen el perverso efecto de aumentar el precio de la vivienda, pues el mercado las añade al precio, al procesar la deducción fiscal como mayor capacidad de compra. Evidentemente, las medidas destinadas a la movilización del stock inmobiliario privado no resuelven los problemas de la vivienda en España, que es el hecho de que, en estos momentos, no se hace efectivo el artículo 47 de la Constitución, y no que el sector inmobiliario no pueda comercializar su stock de vivienda sin bajar de los precios del período 2005 2007. Porque, recordemos, el sector, con el apoyo de PSOE y PP, no quiere reconocer sus pérdidas por las bajadas de los precios de la vivienda que ya se han producido, que deberían haberse producido y que deberían producirse en el futuro.

Dado que las buenas prácticas comentadas exigen una voluntad política y la inminente aplicación de medidas diametralmente opuestas (las recogidas en el programa electoral del PP), ¿qué solución les queda a los cientos de miles de personas y familias que durante los últimos años se han quedado sin casa, condenados a vivir en la calle? ¿Y a los millones que no pueden disfrutar de una vida plena por no poder acceder a una vivienda digna en alquiler o en propiedad, nueva o rehabilitada, de mercado o pública?

Toda vez que las clases dirigentes y los poderes financieros han anulado cualquier opción de operar dentro del sistema inmobiliario actual, es el momento de aplicar estrategias alternativas. En este punto destacan, al menos, tres:

1. **Alquiler social universal público** para cualquier persona que lo solicite al sector público, lo cual implica que las Administraciones deberán contar con un parque público permanente y suficiente de vivienda de alquiler, que en nuestro caso debería proceder básicamente de la movilización de vivienda vacía y el stock de vivienda ya construida; así como con un programa de ayudas públicas directas al pago de alquileres en un parque privado concertado con el sector público (modelo centroeuropeo).

2. **Cooperativas de uso de vivienda** impulsadas por la ciudadanía con medidas de apoyo público (parte del modelo nórdico).
3. **Realojo en edificios vacíos** (modelo holandés): A tenor de los últimos acontecimientos (Hotel Madrid, Espacio Vecinal Montamarta, Concepción Jerónima, etc.) parece que la opción más recurrente, tanto por la emergencia habitacional como por su valor simbólico político, va a ser esta última.

Si bien el realojo a través de inmuebles vacíos es la alternativa más inmediata para resolver las necesidades habitacionales de aquellas personas que se han quedado sin casa, también hay que considerar los riesgos y consecuencias tanto económicas como legales que esta actividad acarrea. Los recientes desalojos han puesto de relieve esta cuestión, con numerosas detenciones y diez personas que tienen abierto un expediente de expulsión; por no hablar de las multas y sanciones aplicadas para desalentar este tipo de prácticas.

Desde luego, estos condicionantes no nos permiten establecer un horizonte muy halagüeño, en lo que se refiere a resolver las necesidades habitacionales de las personas sin casa o deficientemente alojadas. No obstante, hay margen y referentes históricos para la esperanza.

De la misma manera que los movimientos antimilitares consiguieron poner en jaque al servicio militar obligatorio, gracias a la práctica masiva de la insumisión; también se pueden empezar a plantear líneas de acción similares. Y es que, llegados a un punto en el que cientos de miles de personas se verán abocadas a vivir en la calle y millones tienen congelado su proyecto vital, una sobresaturación del sistema judicial y penitenciario, además de legítima, no parece del todo descabellada.

No obstante, la aplicación efectiva de estas estrategias de realojo masivas pasa, en gran medida, por abrir un período sosegado de reflexión y organización; esto no significa renunciar a la lucha contra los intentos de creación de un banco malo público, la puesta en marcha de experiencias cooperativas por parte de la sociedad y de parque de alquiler público por parte de las Administraciones Públicas. Todo ello, en contraposición a la actual inercia de los acontecimientos, fuertemente condicionados por la espontaneidad y la acción emocional. Si no, puede que nos estemos aventurando hacia un abismo al que, lamentablemente, los primeros en caer sean aquellas personas que se encuentren en una situación más grave.

Lo que no sabemos es si la gente sin casa puede esperar tanto...

Fuente: Paisaje Transversal.

Autores: Jon Aguirre Such, miembro de Paisaje Transversal y Javier Burón Cuadrado, miembro de Ekiten Thinking.

Revisión y corrección de estilo: Sara Hernández Pozuelo.

Notas:

[1] Fuente: Series estadísticas del Ministerio de Fomento
[2] Fuente: SÁNCHEZ MARTÍNEZ, María Teresa, et ál.: La política de vivienda en España (2010)
[3] Datos obtenidos del Banco de España, así como de estudios de varios bancos privados (entre ellos el Banco Nomura).
[4] Corine Land Cover de la UE.
[5] Datos de las memorias y bases estadísticas del Consejo General del Poder Judicial.
[6] Datos obtenidos de los trabajos realizados por las profesoras Pilar Garrido, Leire Escajedo y Miren Gorrotxategui para el grupo de estudios de la UPV-EHU Ekiten Thinking.
[7] La cuota de mercado en Euskadi es de más del 50 % de las nuevas viviendas desde hace unos años, como se puede comprobar en el Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco.
[8] Referencia a la Ley Neiertz francesa y la nueva regulación de la FSA británica del sobreendeudamiento hipotecario: http://leolo.blogspirit.com/tag/loi%20neiertz
[9] La burbuja inmobiliaria ha supuesto un incremento de los precios de la vivienda de más del 200 %, y del suelo de más del 500 %, según datos del INE y el Ministerio de Fomento.