



:: [portada](#) :: [España](#) :: [Por una vivienda digna \(Argumentos para la lucha\)](#)

25-06-2014

Stop Desahucios y Euskal Herria

Jose Arturo Val del Olmo

Rebelión

La movilización social ante la estafa de la crisis ha dejado al descubierto hasta que punto la vivienda es un lucrativo negocio. Antes de la crisis, una parte importante de la sociedad no podía acceder a una vivienda, y otra parte tenía que hacerlo comprándolas a precios sobrevalorados, lo que obligó a contraer enormes deudas. Promotoras, constructoras, inmobiliarias, y entidades bancarias, ganaron enormes sumas de dinero. Cuando empezó la crisis las deudas se convirtieron en una trampa para cientos de miles de familias que están haciendo enormes sacrificios para pagar su hipoteca, o se han visto abocadas a perder sus casas, y en muchos casos arrastrar una deuda de por vida.

Actualmente la suspensión de los lanzamientos (desalojos forzosos), de colectivos especialmente vulnerables, esta retrasando en el tiempo los desahucios, pero aún así el año pasado se iniciaron 83.000 ejecuciones hipotecarias, y se desahuciaron a 67.000 personas. Un 38,4 % se debió al impago de la hipoteca y un 56,8% al impago del alquiler. En el 70% de los desahucios hay menores afectados. Por eso defendemos que ninguna familia sea desahuciada por carecer de recursos para hacer frente a su hipoteca, y que, en última instancia, se le aplique la dación en pago, se incorpore su vivienda al parque público, y la siga habitando en régimen de alquiler social.

Mientras a las familias se las desahucia, el Estado y el Banco Central Europeo han puesto a disposición de las entidades bancarias cientos de miles de millones de euros. El Estado avala a las entidades financieras, les presta dinero, les inyecta capital y, finalmente, les compra suelos y viviendas que no pueden vender al precio que les permita recuperar sus pérdidas. El mismo Gobierno que aprueba medidas restrictivas sobre los desahucios crea la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que se encargará de comprar los activos inmobiliarios tóxicos de los Bancos con dinero público. El resultado, que el Estado se hace cargo de la deuda privada incobrable de los Bancos, aumentando la deuda pública y recortando aún más el gasto social.

No es un problema nuevo, hace 120 años Engels citaba en su obra *Contribución al Problema de la Vivienda* que: "Los obreros deben cargarse de deudas hipotecarias muy pesadas... y convertirse más que nunca en esclavos de sus amos, pues están atados a sus casas... y han de aceptar todas las condiciones de trabajo que les ofrezcan." Hoy también, el endeudamiento incrementa la explotación y ayuda al control social de la población.

La vivienda es una necesidad básica del ser humano, un espacio vital para desarrollar la vida, un factor de integración social y desarrollo personal y, sin embargo, aunque el derecho a la vivienda esta reconocido formalmente en múltiples pactos internacionales y estatales, la realidad es que en la economía capitalista el acceso a la vivienda nunca será considerado un derecho sin luchar, debido a que el principio y fin del modo de producción capitalista es valorizar el capital, y esta claro que la inversión inmobiliaria canaliza una parte importante de la plusvalía que no se reinvierte en capital productivo.



Por ello cualquier política de vivienda pública afecta directamente a los intereses de la burguesía y su representación política. Construir viviendas requiere financiación y el sector privado no renunciará voluntariamente al negocio que supone la producción, préstamos, hipotecas, o la promoción de viviendas. Además, el capital ofrecerá resistencia, a través de su control de la deuda pública, y sus representantes políticos defenderán la privatización mediante concesiones administrativas para construir, o mediante la gestión privada, como ocurre con el parque de alquiler de vivienda pública gestionado por Alokabide, que funciona con criterios de rentabilidad y ahorro, y no con criterios sociales. Igual ocurrirá si se adoptan medidas en relación con las viviendas vacías porque una buena parte de ellas son propiedad de Bancos, inmobiliarias o grandes grupos inversores.

De ahí la necesidad de reivindicar la nacionalización de la Banca, bajo control de los trabajadores, y de oponerse por tanto a la privatización de KUTXABANK, y la bancarización de las antiguas Cajas de Ahorro, porque representa la base para la creación de una Banca Pública que posibilite un acceso barato al crédito, necesario para desarrollar programas de inversión pública en vivienda, sanidad o educación, la lucha contra la regulación actual del crédito, y el desarrollo de políticas sociales como el programa de viviendas subvencionadas de VITALKILER que desaparecerá si culmina el actual proceso de privatización .

La movilización social de los últimos años, especialmente la lucha de las Plataformas de Afectados por la Hipoteca (PAHs) contra los desahucios, está calando, incluso en el aparato judicial, y esta erosionando los pilares de un sistema al servicio de multinacionales y banqueros. Ha situado, además, en primer plano tres cuestiones fundamentales; que existen edificios suficientes para remediar una parte importante de las necesidades de vivienda si se les da un uso racional, que la vivienda, en cuanto propiedad, debe tener una función social, y que hay que reforzar los mecanismos de participación social y cambiar todas las leyes que actualmente representan un obstáculo para una política pública de vivienda.

El artículo 47 de la Constitución Española (CE) establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y ordena específicamente a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad de tal derecho, pero, tal y como establece el artículo 53.3, este derecho "*sólo podrá ser alegado ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las Leyes que los desarrollen*". Por otro lado, el Estatuto de Autonomía del País Vasco, en su artículo diez, recoge como competencia exclusiva la de urbanismo y vivienda, que habría que coordinar con la competencia municipal sobre ordenación territorial y disciplina urbanística.

La cuestión es que no hay todavía una Ley de Vivienda Vasca porque se ha preferido desarrollar la política de vivienda a través de múltiples disposiciones con un denominador común: incoherencia, primacía de la iniciativa privada, y desconexión en las actuaciones de todas las instituciones que tienen competencia en la materia. A pesar de todo, es reconocible un modelo urbanístico y de vivienda vasco caracterizado por un importante reparto público de las plusvalías, y su conversión en patrimonio público de suelo y vivienda, un patrimonio que desde el inicio de la crisis esta



amenazado, incluso está siendo desmantelado, y que tenemos que defender.

Para ello la sociedad civil tenemos que situar la política de vivienda pública en el primer plano de actualidad, y el Proyecto de Ley de Vivienda, presentado en el Parlamento Vasco hace ya un año, es una oportunidad para ello, igual que lo es la lucha de los inquilinos de viviendas públicas de Alokabide (6.000 viviendas).

En esa dirección KALERATZEAK STOP DESAHUCIOS estamos a favor de una Ley Vasca de Vivienda que establezca varias cuestiones nucleares:

- DECLARAR el DERECHO SUBJETIVO, UNIVERSAL Y EFECTIVO, AL USO DE UNA VIVIENDA DIGNA, exigible frente a la Administración y ante los Tribunales de Justicia. Un derecho que será cuestionado por interpretaciones restrictivas del Tribunal Constitucional pero que será vinculante para todos los poderes públicos autonómicos y punto de partida para confrontar con el Estado y avanzar en su reconocimiento para todas las personas.

Para garantizar este derecho defendemos que las Administraciones dirijan todos los recursos necesarios al fortalecimiento del Parque Público de Viviendas de Alquiler a fin de cubrir las necesidades sociales, siempre considerando que la construcción masiva no es compatible ni con el medio urbano ni con la necesidad de invertir en rehabilitación que genera tres veces más puestos de trabajo directos que la construcción de obra nueva.

Justo en la dirección contraria a la actual, pues, en la CAV, desde el inicio de la crisis, los recursos presupuestarios dedicados al alquiler (vivienda social, alojamientos dotacionales, vivienda protegida en alquiler, o movilización de vivienda vacía en alquiler protegido) han descendido más de la mitad.

Además, el Gobierno Vasco insiste en liquidar el parque de viviendas VPO edificadas en régimen de superficie, que es en realidad un parque de viviendas de alquiler social a largo plazo en el que las familias pagan el derecho de superficie pero el suelo sigue en manos públicas. Unas 14.500 viviendas en la actualidad cuya propiedad volverá a las administraciones públicas al cabo de 75 años, sin indemnización. Un sistema que fomenta el acceso a una vivienda digna a un precio social de forma vitalicia, con bajo gasto presupuestario, dado que los usuarios financian la vivienda, con un buen nivel de mantenimiento, y con recuperación futura por el sector público para futuros procesos de rehabilitación y regeneración urbana. Los sucesivos intentos del Gobierno Vasco para vender el suelo de estas viviendas, primero con el PSE gobernando, y ahora con el PNV, van en contra de la intención declarada de fortalecer el alquiler social.

- DECLARAR la FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA, tal y como recoge el artículo 33 de la CE, de tal forma que se adopten medidas en relación con las viviendas desocupadas que no la cumplan. En la eurozona hay 11 millones de casas vacías, de las que 3,4 millones están en el Estado español, y



91.000 en Euskadi, según la Estadística de Vivienda Vacía 2013 elaborada por el Gobierno Vasco, de las que 29.000 son de temporada y 62.000 deshabitadas. Por el lado de la demanda Etxebide contabilizaba a 31 de diciembre de 2013 casi 87.000 expedientes, de los cuales más de 50.000 reclaman una vivienda en alquiler.

Hasta ahora, en el Estado, todas las medidas para movilizar el parque de viviendas vacías se han basado en incentivar al propietario, y han sido un rotundo fracaso. En 2011 se aprobó el "*desahucio express*", con el argumento de dar mas garantías a los propietarios de inmuebles, dejando en el desamparo a las personas mas vulnerables, sin ingresos para pagar la renta de alquiler, a los que ahora se esta desahuciendo sin miramientos y sin alternativas. La realidad es que menos de un 20% de la población tiene inmuebles distintos de la vivienda principal, y la confusión interesada, creada desde el poder, entre el pequeño y el gran propietario ha permitido legislar a favor de los intereses de los grandes propietarios sin levantar sospechas, y además venderlo como si fuera un beneficio para toda la población. En mayo de 2012 se reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos liberalizando más el alquiler, reduciendo la duración de los contratos a tres años, agilizando el desahucio por impago, y desvinculando la actualización de la renta de alquiler del IPC. Estas reformas legales anulan el alquiler como una alternativa real a la compra y es necesario cambiarlas

Además, como propuestas a debate, defendemos:

- Que las viviendas desocupadas cuya propiedad proceda de una ejecución hipotecaria sean expropiadas en su uso por cinco años, prorrogables, y destinadas al alquiler público, preferentemente para las personas afectadas por el desahucio, y sin ningún tipo de compensación. Son viviendas vacías, propiedad de los bancos y sus inmobiliarias, a la espera de que aumente el precio de mercado, o se vendan, o se alquilen a unos precios inaccesibles para la mayoría. Tan sólo el año pasado los bancos se quedaron con 50.000 pisos por impago, un 11% más que en 2012

- Que las viviendas desocupadas cuya propiedad corresponda a una persona jurídica sean objeto de alquiler forzoso para atender a la demanda de vivienda en régimen de alquiler público, sin ningún tipo de compensación.

- Que las viviendas deshabitadas cuya propiedad corresponda a un particular sean objeto de un tratamiento fiscal que impulsase su alquiler, y reforzase la movilización de vivienda vacía que representa BIZIGUNE.

Algunas de estas medidas ya existen en Europa; en Holanda la ocupación de viviendas que lleven mas de un año vacías es legal, en Dinamarca hay multas si la vivienda esta vacía mas de seis semanas, en Francia hay una tasa del 10% del valor catastral, o en Alemania se puede llegar a la expropiación de viviendas vacías.

- CREAR un Servicio Público de Vivienda, con representación de la sociedad civil, que coordine el



conjunto de las intervenciones en materia de vivienda y urbanismo de las distintas administraciones, y un Registro Único, de viviendas públicas y de viviendas deshabitadas, diferenciando entre las que son propiedad de personas físicas y jurídicas. Es fundamental cuestionar la actual falta de representatividad social en el diseño y ejecución de las políticas públicas de vivienda, y reivindicar que *"las organizaciones de vecinos e inquilinos deben participar en la definición de las estrategias en materia de vivienda de los Estados miembros"*, tal y como establece el INFORME, de 30 de abril de 2013, sobre la Vivienda Social en la Unión Europea, aprobado por el Parlamento Europeo.

- REFORZAR el actual Parque Público de Viviendas Públicas de Alquiler, en total 6.098 viviendas (2.779 en Araba, 1.273 en Gipuzkoa y 2.046 en Bizkaia), revisando en profundidad la normativa que lo regula, para que cumpla su función social. La movilización que venimos protagonizando KALERATZEAK STOP DESAHUCIOS y los inquilinos de Alokabide, desde el año pasado, para denunciar los desahucios en viviendas públicas y reclamar un alquiler justo, consiguió que el pasado siete de abril el Parlamento Vasco aprobara una serie de medidas que consideramos mínimas:

- Que en ningún caso se inicie el procedimiento de desahucio en viviendas de gestión pública cuando la causa sea el impago de la renta de alquiler por insuficiencia de ingresos comprobada.

- Que el precio máximo de la vivienda pública, que sirve para el cálculo de la renta de alquiler, se adecue a la variación de precios.

- Que la renta de alquiler mas las tasas y gastos fijos de comunidad, incluidos los gastos para disponer de calefacción o agua caliente, no superen el 30% de los ingresos

- Que se revise anualmente la renta de alquiler, y automáticamente cuando haya una reducción de ingresos desde el momento en que se produce la reducción.

- Que se les incluya en la actual Prestación Complementaria de Vivienda que gestiona Lanbide.

- Que se garantice la intervención directa de los inquilinos en la gestión de los gastos de comunidad, incluidos los energéticos.

El Gobierno Vasco se esta oponiendo a este acuerdo, democráticamente aprobado, aplicando una Instrucción Interna aprobada en diciembre, que no respeta los acuerdos del Parlamento, y negándose a dialogar con los afectados. Esta realidad situa en un primer plano para que sirven las actuales instituciones cuando las decisiones reales se adoptan al margen de ellas o en su contra.



Actualmente estamos viendo que las medidas adoptadas por el Gobierno Vasco persiguen reducir el espacio público de vivienda a favor del sector privado, reactivar el sector inmobiliario, detener la caída de precios, y proteger los intereses de los grandes propietarios. Un ejemplo es la apuesta por acabar con el programa BIZIGUNE, que cuenta con 5.000 viviendas libres vacías en suelo urbano consolidado en alquiler social, y sustituirlo por un papel intermediario en el que la administración se limitaría a firmar un seguro que garantizase el cobro del propietario y la devolución en condiciones del piso al final del contrato. Otro ejemplo es el Plan Director de Vivienda 2013-2016 del Gobierno que apuesta por el alquiler y la rehabilitación pero no habilita los recursos necesarios para cumplir los objetivos que se pretenden.

Por eso es necesario luchar codo con codo, aquí y en el conjunto del Estado, para que se garantice el derecho universal a un techo, y, al mismo tiempo, para modificar la normativa que se opone a una política de vivienda social, especialmente la Ley Hipotecaria, acabando con las cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios y el descarado apoyo a los banqueros. También la regulación del crédito hipotecario, dado que su limitación ayudaría a reducir los precios de la vivienda. Si se limitara el crédito, o la duración de las hipotecas, la capacidad de endeudamiento de la unidad familiar se reduciría y tendría que bajar el precio de la vivienda.

La sociedad debemos movilizarnos para que no se vuelva a empujar a las familias a hipotecarse y para cambiar la cultura de la propiedad por una cultura de alquiler social que garantice el derecho de todas las personas al uso de una vivienda digna y adecuada. En este camino KALERATZEAK STOP DESAHUCIOS vemos necesario trabajar para que los organismos sociales acuerden posiciones unitarias en torno a la vivienda y articulen un proceso de debate y movilización social capaz de situar la lucha por pan, trabajo y techo como derechos fundamentales de cualquier persona.

Rebelión ha publicado este artículo con el permiso del autor mediante una [licencia de Creative Commons](#), respetando su libertad para publicarlo en otras fuentes.