

PROPOSICIÓN NO DE LEY PARA GARANTIZAR EL DERECHO SOCIAL DE ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

En los últimos meses, la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la ciudadanía castellanomanchega y española. La crisis social, económica y principalmente sanitaria que se abre con la pandemia del COVID19 ha elevado el valor que le damos a nuestro hogar. Y es que la vivienda no se limita de forma general a ser un espacio de confort, sino que se configura como un refugio que nos aporta la seguridad necesaria ante las amenazas del exterior. Un refugio que a la vez sirve de baúl para nuestros aspectos más íntimos, nuestras vivencias, objetos personales, recuerdos y sentimientos.

Tal es la magnitud que adquiere en la actualidad democrática la vivienda, que ya el legislador en 1978 lanzó un importante mandato a los poderes públicos, especialmente a las comunidades autónomas y entidades locales. Es el artículo 47 de la Constitución Española quien reconoce que se debe trabajar desde las Administraciones Públicas en garantizar una vivienda digna y adecuada a los españoles y españolas, por ende, a los habitantes de nuestra comunidad.

La vivienda ha adquirido el carácter de ser un derecho social, muy propio del Estado social y democrático de Derecho que es nuestro país. Entender la vivienda como un concepto integrado exclusivamente en el derecho a la propiedad privada supone un retroceso. No comprender que la vivienda es algo más que una propiedad es posicionarse con quienes están detrás de la mercantilización de la vivienda para la especulación y del proceso de gentrificación actual que viven nuestros municipios.

De hecho, la especulación en el precio de los alquileres es una realidad que sufren actualmente cientos de ciudades en Europa y también en España. Según datos del Banco de España, los alquileres han aumentado un 50% en los últimos diez años a nivel nacional, una subida significativa sobre todo en grandes ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia y en varios enclaves del turismo como las Islas Baleares o las Islas Canarias. En paralelo, los salarios no han seguido la misma senda y la precariedad es la tónica general en el mercado laboral español. La OCDE señala que el 24,7% de los hogares tenía un gasto en vivienda de alquiler superior al 40% de sus ingresos netos en 2014, frente al 13,1% registrado en el promedio de la OCDE, por lo que esta proporción habrá aumentado con la escalada de precios actual.

Según datos de Eurostat, en España alrededor de cuatro de cada diez personas que viven en alquiler destinan más del 40% de los ingresos familiares al pago del alquiler, uno de los índices más altos de toda la Unión Europea (UE), solamente superado por Grecia y Lituania. Dedicar más del 40% de la renta familiar al pago de la vivienda es considerado por la UE como un cargo excesivo para la economía de un hogar.

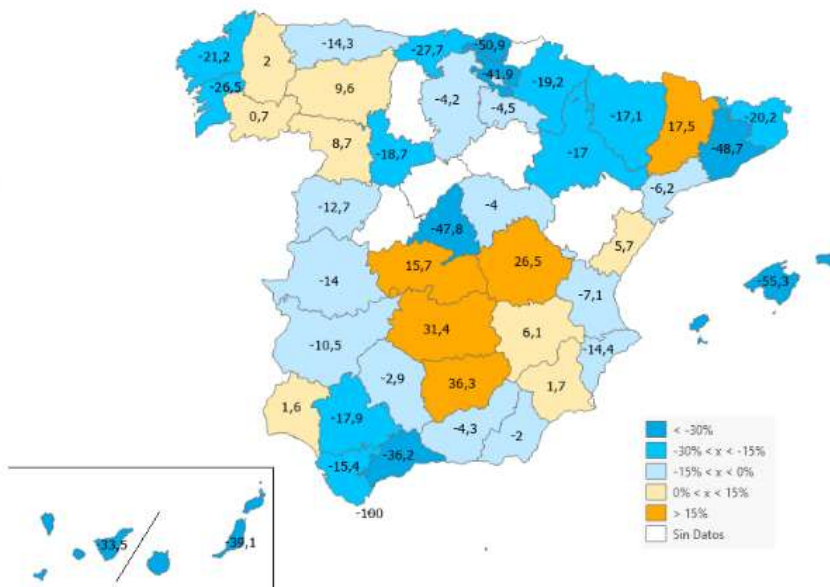
El incremento de los alquileres no se corresponde con una mejora en la capacidad adquisitiva de la población. Según el estudio “El Estado de la Pobreza. España 2019 IX Informe anual sobre el riesgo de pobreza y exclusión” realizado por la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social EAPN España, un total de 12.188.288 personas, que suponen el 26,1 % de la población española está en Riesgo de Pobreza y/o Exclusión Social. España se ha convertido en el segundo país de la Unión Europea, tras Chipre, donde más ha crecido la desigualdad de renta, 20 veces más que el promedio europeo. Al descenso de los salarios debemos sumar los casos de cientos de familias obligadas a buscar otro piso con precios inasumibles y con el riesgo de ser expulsadas de sus casas porque no pueden pagar el alquiler. Pero no solo son expulsadas de sus viviendas, sino también de sus barrios, que pierden a sus vecinas y se transforman así en aparadores para el turismo o en zonas residenciales solo para personas con alto poder adquisitivo.

Si seguimos profundizando en los datos, según el Observatorio de Vivienda y Suelo durante el año 2019 se produjeron 68.247 lanzamientos en España. Y durante el primer trimestre de este año (previo al inicio del estado de alarma) fueron 14.586 las familias desahuciadas en nuestro país. Estos datos son muy preocupantes pues, ¿a dónde se dirigirán estas familias ante la desprotección de los poderes públicos? Muchas familias sólo tienen dos vías: la ocupación de un inmueble vacío de un banco o ser víctima de las mafias que allanan la morada de otras familias para hacer negocio.

La respuesta de los poderes públicos no puede, ni debe ser la criminalización de la precariedad mientras que el precio de los alquileres sigue subiendo o mientras que la compra de una vivienda de protección oficial en C-LM sea más cara que de una de renta libre usada, a diferencia del resto de España. Y es que la política de no intervención pública sobre el mercado de la vivienda ha generado una tendencia alcista de los precios y una crisis de accesibilidad a este bien que ha provocado la expulsión de los sectores de la población con menos recursos. A lo que se suma la pasividad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en emprender políticas activas de fomento de la vivienda pública en la comunidad, y es que paradójicamente salvo en Guadalajara, en el resto de provincias de nuestra región la VPO es más cara que la vivienda de renta libre, un hecho que comprobamos en el siguiente mapa.

Tabla 2.3 y Mapa 2.3. Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada: total nacional (tabla) y valores por provincias en el primer trimestre de 2020 (mapa).

	%VP/VLU
2015 T1	-24,4
T2	-25,4
T3	-25,2
T4	-26,0
2016 T1	-25,2
T2	-26,2
T3	-25,8
4T	-25,2
2017 T1	-25,3
T2	-25,5
T3	-26,2
T4	-27,2
2018 T1	-27,6
T2	-28,5
T3	-28,7
T4	-30,1
2019 T1	-30,9
T2	-31,0
T3	-31,1
T4	-31,4
2020 T1	-30,7



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La crisis del coronavirus y su impacto sobre el mercado inmobiliario debe servir para reivindicar la necesidad de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española y también para revertir las políticas de mercantilización, dibujando un horizonte normativo en el que la vivienda cumpla su función social y no sea mera mercancía o un activo objeto de especulación. Es, ahora, cuando se nos presenta la oportunidad de articular un verdadero sistema público de vivienda.

A falta de cifras oficiales más actualizadas, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2011 había 3,5 millones de viviendas vacías. Sin embargo, hoy en día el parque público de vivienda en alquiler no alcanza el 1,5 % del total del parque de viviendas según datos del INE y Housing Europe; muy por debajo de los porcentajes de Holanda (32 %), Austria (23 %) o Francia (17 %). España cuenta con uno de los porcentajes de vivienda social más bajos de la Unión Europea, un 1,1% sólo superado por Grecia y lejos de otros como Holanda (32%), Austria (23%), Reino Unido (18%) o Francia (17%). Además, España acumula el 30% de las viviendas vacías de Europa (más de 3,4 millones de viviendas).

Considerando que España tiene un parque total de viviendas de 25 millones, si queremos un parque público de vivienda equiparable a los países de nuestro entorno, es decir, como mínimo, de un 10 %, necesitamos 2,5 millones de viviendas que lo conformen. La vivienda es un bien de primera necesidad y su función social debe ser preservada por las instituciones públicas por encima de cualquier otra consideración.

La respuesta de los poderes públicos debe tener como ejemplo la resolución que se está dando en el Gobierno de España, con medidas como las moratorias en determinadas condiciones para hipotecas y alquileres que se regularon durante el confinamiento o la distinción en el mercado del alquiler de los grandes tenedores como aquellos con más de 9 inmuebles, tratando de objetivar una frontera entre el ahorro, la actividad económica y la especulación. Pero a pesar de las medidas de urgencia tomadas hasta ahora por el Gobierno de España, dirigidas a amortiguar el impacto de la crisis sanitaria sobre los arrendatarios en situación de mayor vulnerabilidad socioeconómica, se precisan reformas estructurales en materia de regulación del acceso a la vivienda, encaminadas a considerarla como un bien de primera necesidad antes que, como una inversión, en línea con el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Al igual que en la crisis de 2008, nos encontramos ante un mercado especulativo, con fuerte presencia de capitales de inversión internacionales, que hace previsible el hundimiento de los precios y que puede generar nuevas oportunidades para la intervención de fondos buitres oportunistas que sobrevuelan el mercado español.

La respuesta de los poderes públicos debe verse también en el territorio autonómico de Castilla-La Mancha, retomando el anteproyecto de la nueva Ley de Vivienda de Castilla-La Mancha, que fue trabajada colaborativamente con plataformas sociales y colegios profesionales. Una nueva Ley que pueda servirse del ejemplo de los recientes avances legislativos de la Generalitat Valenciana y Catalana. Respectivamente, ambas Administraciones han aprobado leyes que subjetivan el derecho a la vivienda, garantizando su acceso a los colectivos más desfavorecidos y poniendo a su disposición inmuebles vacíos de los bancos mediante el derecho de la Generalitat al tanteo y retracto, o bien le ponen freno a la subida del precio del alquiler.

Pero como no pudiera ser de otro modo, la respuesta de los poderes públicos también debe pasar por el ámbito local. Establece el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local que es competencia de los municipios la *“promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.”* Aunque debemos ser conscientes de la realidad que rodea a nuestros ayuntamientos, y es que no pueden dar respuesta a la emergencia diaria de los desahucios, las ocupaciones de viviendas vacías o la infravivienda, ni tampoco ofrecer una solución a aquellas personas que necesitan acceder a una vivienda a precios inferiores a los del mercado. Mientras tanto, la SAREB acumula viviendas vacías de entidades financieras rescatadas con dinero público que, en su gran mayoría, vende o traspasa su gestión a fondos de inversión, inmobiliarias u otros gestores de vivienda. Según los últimos datos facilitados por la propia SAREB, hasta marzo de 2020, tan solo 2.400 viviendas de su cartera han sido cedidas a administraciones autonómicas y ayuntamientos. Una cifra irrisoria si se tiene en cuenta que en junio de 2014, declaraba tener en aun cartera más de 45.000 viviendas residenciales. Pisos, que, por lo tanto, siguen engrosando el parque de viviendas vacías.

Como se destacaba anteriormente, se precisan reformas estructurales en materia de regulación del acceso a la vivienda. Ciudades europeas con problemáticas parecidas como Ámsterdam o París, ya han puesto en marcha medidas legislativas que limitan los precios y las subidas abusivas de los alquileres. Los desahucios por impago de alquiler, la saturación de los servicios sociales municipales y la precarización de los arrendamientos genera exclusión y sobreendeudamiento de las arrendatarias, o lo que es lo mismo, más impagos de alquiler. En cambio, más estabilidad y adaptación de los alquileres a los salarios de las personas equivale a más seguridad de pago y, por lo tanto, de cobro por parte de los propietarios. A mayor abundamiento, el Comité DESC de las Naciones Unidas, en sus observaciones finales sobre el Sexto Informe periódico de España, aprobadas en la sesión celebrada el 29 de marzo de 2018, explicita que *“En particular, preocupa al Comité el número insuficiente de vivienda social; la creciente falta de asequibilidad de la vivienda, particularmente dentro del mercado privado debido a los precios excesivos; y la falta de protección adecuada de la seguridad de la tenencia. Asimismo, le preocupa el número significativo de hogares que no cuenta con vivienda en condiciones adecuadas y el alto número de personas sin hogar”*. En consecuencia, recomienda al Estado que *“Adopte las medidas necesarias para reglamentar el mercado privado de la vivienda para facilitar la accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad de una vivienda adecuada para las personas de bajos ingresos;”* y *“Revise su legislación sobre arrendamientos y lleve a cabo las modificaciones necesarias a fin de garantizar una protección adecuada de la seguridad de la tenencia y establecer mecanismos judiciales efectivos que garanticen la protección del derecho a una vivienda adecuada.”*

En suma, es necesario emprender reformas en materia de vivienda tanto a nivel autonómico como estatal con las que garantizar el derecho social de acceso a la vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución Española. En este sentido, es preciso comprender que la posibilidad de regulación de los precios de alquiler asegura una rentabilidad económica proporcionada del alquiler a largo plazo para los propietarios, equilibrando así el derecho a la libertad de empresa y el derecho a la propiedad privada en relación al derecho de acceso a una vivienda digna y el cumplimiento de la función social de la propiedad. El existente desequilibrio en la negociación de la renta entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, en escenarios de escasez de oferta y tensión de los precios, comporta que el precio se determine de forma unilateral por la parte arrendadora, siendo la mayoría de las veces una carga desproporcionada en relación con los ingresos familiares. Todo ello justifica que sea posible la intervención de los poderes públicos en la regulación de un elemento esencial en la relación contractual, como es el precio. En estos momentos, acabar con los precios abusivos es urgente, especialmente en una situación de crisis sanitaria, social y económica, donde los ingresos de las clases populares se pueden reducir de manera significativa. Y es necesario adoptar mecanismos que garanticen el cumplimiento efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada en nuestro país.

Por todo ello,

Las Cortes de Castilla-La Mancha instan a:

El Gobierno de España para que adopte estas medidas:

A) La aprobación de una ley estatal de vivienda, que permita su desarrollo en el marco las competencias de las comunidades autónomas y municipios, que blinde la función social de la vivienda y asegure el cumplimiento efectivo y el respeto del derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, incluyendo el acceso a los suministros básicos. Y adoptar mecanismos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones internacionales en materia de derecho a la vivienda contenidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Observación generales Nº4 y Nº7 del Comité DESC, y la Convención sobre los Derechos del Niño, así como las resoluciones y dictámenes del Comité DESC en materia de vivienda y garantizar su aplicación inmediata y vinculante en casos de desalojo forzoso sin alternativa habitacional.

B) Una nueva legislación para regular el mercado del alquiler de viviendas, impidiendo precios abusivos en los contratos de arrendamiento de vivienda mediante mecanismos de control de precios y promoviendo bajadas de precios tanto en contratos en vigor como en contratos futuros. Además, se garantizará un alquiler estable, seguro y asequible, aumentando el parque público de vivienda en alquiler social y asequible, adoptando mecanismos para la cesión obligatoria y temporal de vivienda vacía en manos de grandes tenedores de vivienda a las administraciones públicas competentes.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para que adopte estas medidas:

A) Aprobar una nueva Ley de Función Social de la Vivienda, retomando el anteproyecto aprobado en la anterior legislatura, estableciendo el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada en todo el territorio autonómico, desarrollando el ejercicio de las competencias autonómicas y municipales, la disposición de medidas de intervención para regular situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios y la dotación de herramientas que fomenten el uso social de la vivienda y garanticen el acceso a la vivienda como un derecho subjetivo.

B) La puesta en marcha urgente de Instrumentos públicos para facilitar el derecho a la vivienda: redacción de un registro de viviendas desocupadas de entidades financieras y grandes

tenedores; la creación de un Observatorio de la Vivienda para analizar su situación en Castilla-La Mancha; establecimiento de medidas para paliar la emergencia habitacional a través de mediación extrajudicial, asesoramiento jurídico, aplazamiento o fraccionamiento de cuotas, dación en pago y reestructuración de la deuda hipotecaria.

C) Crear una agencia autonómica de la vivienda, que sirva para proporcionar soporte a los municipios en esta materia, que facilite herramientas para garantizar alternativas habitacionales frente los desahucios de familias en situación sobrevenida de insolvencia económica, que promueva el acceso a la vivienda en alquiler social y la constitución de parques públicos de vivienda con precios asequibles.

D) Prever la cesión de viviendas propiedad de la JCCM que están en régimen de alquiler a favor de los Ayuntamientos en cuyos municipios, dotándolos de recursos para su mantenimiento y gestión.

E) Cesión de suelos propiedad de la JCCM a favor de los Ayuntamientos en cuyos municipios se encuentren para la promoción pública o público-social (cooperativas) o público-privada de viviendas destinadas al alquiler asequible preferentemente.

D) Desarrollar una propuesta de modificación de créditos presupuestarios para aumentar los fondos económicos en materia de ayudas de acceso a la vivienda pública con la que revocar la bajada del 9 % del Presupuesto Autonómico para el ejercicio 2021 respecto el ejercicio anterior.