



POR UNA LEY QUE GARANTICE EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

El Gobierno está preparando la llamada Ley por el Derecho a la Vivienda; de hecho, parece que el borrador de la ley entrará en el Consejo de Ministros de manera inminente y se remitirá de inmediato al Congreso para su debate y aprobación.

Tras 42 años de absoluta vulneración de este derecho humano, debemos remarcar que la nueva Ley será papel mojado si no protege y garantiza de manera efectiva el Derecho en todo el territorio. No dejaremos escapar la oportunidad que brinda la elaboración de la primera ley estatal en la materia para conseguir un avance histórico en la cobertura de este derecho fundamental.

La crisis habitacional es innegable: Más de 32.000 personas sufriendo sinhogarismo, 12 millones de personas en riesgo de exclusión social, más de 1 millón de desahucios¹ entre 2008 y el 3Tr del 2020, muchos agravados con cláusulas abusivas y ejecutados con una legislación contraria a los estándares europeos sin importar que hubiera menores o ancianos dependientes. Por eso, las abajo firmantes no estamos dispuestas a permitir que sean el sector financiero, las grandes inmobiliarias y los fondos buitres quienes dicten el texto de esta Ley. **Contra las presiones de los especuladores, llamamos a la gente de a pie a sumarse a la movilización necesaria para asegurar la protección de este Derecho humano en nuestro país.**

En España, el 36,1% de la población destina más del 40% de sus ingresos al pago de vivienda y suministros básicos², y otros miles de hogares jóvenes ni siquiera pueden formarse, de hecho únicamente el 18,5% de la población entre 18 y 29 años se ha emancipado³ por las enormes dificultades para acceder y mantener una vivienda estable.

Mientras según el INE (2011) hay 3,4 millones de viviendas vacías, muchas de ellas en manos de grandes tenedores, el Parque de Vivienda Pública y Social es entre 7 y 10 veces menor que el de otros países desarrollados de Europa.

¹ Judicial- Efecto de la Crisis en los órganos judiciales. [Última revisión 06-12-2020]
<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

² OCDE 2019: www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-conditions.html

³ Consejo de la Juventud:
www.cje.org/en/our-work/empleo/actividades-y-campanas-del-cje/observatorio-joven-de-emancipacion/



En el estado español las viviendas sociales representan un 2,5% del parque de viviendas principales, nada que ver con los porcentajes de algunos países europeos de nuestro entorno⁴ (Holanda 30%, Austria 24%, Reino Unido 17,6%. Francia 16,8%).

Después de haber entregado más de 60.000⁵ millones de dinero público para el rescate bancario que no han sido devueltos, **es de justicia que la nueva Ley haga frente a la emergencia habitacional que sufrimos**. Garantizando, así, una vivienda para quien lo necesite mediante un presupuesto suficiente en políticas de vivienda pública y estableciendo mecanismos legales que obliguen, a los responsables financieros de la crisis inmobiliaria y a los grandes tenedores de vivienda, a **asumir responsabilidad social y evitar nuevas burbujas especulativas**.

Llevamos demasiados años sufriendo a quien pone sus beneficios privados por encima de la vida y salud de millones de personas. Es el momento de que las Administraciones públicas asuman su responsabilidad y cumplan con su deber de proteger y garantizar un derecho humano que es básico para asegurar la integridad física, la dignidad, el acceso a otros derechos fundamentales y el desarrollo personal que todos nos merecemos.

Las organizaciones firmantes de este manifiesto unimos fuerzas para lanzar una campaña estatal de movilización ciudadana y conseguir que la Ley por el Derecho a la Vivienda incluya como mínimo estas 8 medidas de aplicación directa en todo el territorio:

1. **La ley debe garantizar el derecho a una vivienda digna, asequible, accesible y adecuada como derecho subjetivo**, garantizando que esta protección sea efectiva y evitando que ninguna persona sufra situación de sinhogarismo.
2. **Stop desahucios de personas vulnerables sin alternativa** de vivienda digna y adecuada, así como la obligación de alquiler social estable para los grandes tenedores y en el resto de casos realojo digno y adecuado a cargo de los poderes públicos.
3. **Asegurar y ampliar el parque público de alquiler social**, como mínimo al 20% del conjunto de viviendas en veinte años, haciendo frente a la emergencia habitacional de forma prioritaria.

⁴ Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social 2020. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo Año de edición: 2020 <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>. Fuente: Eurostat y Observatorio "Housing Europe"

⁵ Tribunal de Cuentas: <https://www.tcu.es/tribunal-de-cuentas/ca/sala-de-prensa/noticias/EI-Tribunal-de-Cuentas-aprueba-la-Nota-de-fiscalizacion-de-la-situacion-a-31-de-diciembre-de-2018-del-proceso-de-reestructuracion-bancaria/>



1. **Regulación estatal de alquileres a precios adecuados a los salarios de la población** en cada zona del territorio. Modificación de la ley de arrendamientos urbanos para dar protección y estabilidad a los inquilinos del conjunto del país.
2. **Garantizar los suministros básicos de agua, luz, gas y acceso a las telecomunicaciones** para evitar la brecha digital como parte de una vivienda digna.
3. **Garantizar una segunda oportunidad efectiva para los hogares con deudas hipotecarias**, y desarrollar medidas contra el sobreendeudamiento y los abusos financieros e inmobiliarios.
4. **Ampliación presupuestaria para vivienda social y políticas sociales de vivienda** hasta llegar al promedio europeo de parque público, destinando como mínimo el 2% del presupuesto estatal. Asignación de una parte suficiente de los fondos europeos de recuperación a este objetivo.
5. **Participación activa de la población en toda la política de vivienda y urbanismo.**

Es imprescindible que la Ley por el Derecho a la Vivienda incorpore estas demandas de afectadas y sociedad civil, que afectan a la dignidad de las personas y a los Derechos Humanos, blinde las legislaciones autonómicas más progresistas y de cumplimiento, de una vez al PIDESC⁶ y a los dictámenes de Naciones Unidas y de los Tribunales Europeos, sin retrasar su aplicación a desarrollos normativos posteriores.

Por imperativo constitucional y estatutario corresponde a las Comunidades Autónomas definir y desarrollar las políticas de vivienda, pero el establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda es competencia irrenunciable del Estado, debiendo ser comunes las bases de este derecho esencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 149.1.1.a de la Constitución.

Existe una mayoría social y también parlamentaria que apoya estas medidas, pero tenemos claro que sólo con la movilización de toda la población conseguiremos que esta Ley sea la garantía del Derecho a la Vivienda.

¡Súmate! ¡No te quedes SIN casa!

⁶ Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cescr.aspx> (España firmó el Pacto y el Protocolo Facultativo; posteriormente los ratificó el 27-4- 1977 y el 23-9-2010, respectivamente)



A continuación desarrollamos algunas propuestas para hacer efectivos los 8 puntos que reivindicamos:

1. LA LEY DEBE GARANTIZAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA, ASEQUIBLE Y ACCESIBLE COMO DERECHO SUBJETIVO, GARANTIZANDO QUE ESTA PROTECCIÓN SEA EFECTIVA Y EVITANDO QUE NINGUNA PERSONA SUFRA SITUACIÓN DE SINHOGARISMO.

El reconocimiento del Derecho a la Vivienda como derecho subjetivo implica que pase a ser exigible ante Administraciones y Tribunales, es decir, creando la obligación de los poderes públicos de disponer los medios precisos para garantizarlo desde el mismo momento de la aprobación de esta Ley. Ninguna persona debe quedar en situación de sinhogarismo.

La opción de vivienda debe ser:

- **Digna:** con condiciones materiales aceptables en cuanto a habitabilidad, seguridad, aislamiento térmico, garantía de suministros básicos (luz, gas y agua) y telecomunicaciones para evitar la brecha digital.
- **Adecuada:** en función del número de miembros de la unidad familiar y sus necesidades.
- **Asequible:** el esfuerzo de las familias para el pago de la vivienda, incluidos los gastos fijos y de suministros básicos, no debería exceder del 30% de los ingresos.
- **Accesible:** para todas las personas que tengan necesidades de accesibilidad especiales.

2. STOP DESAHUCIOS DE PERSONAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA DE VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN ALQUILER SOCIAL ESTABLE PARA LOS GRANDES TENEDORES Y EN EL RESTO DE CASOS REALOJO DIGNO Y ADECUADO A CARGO DE LOS PODERES PÚBLICOS.

- La Ley debe recoger el mandato dado por el Comité DESC en sus observaciones generales nº 4 y 7 en cuanto a los desalojos de vivienda sin alternativa habitacional; cambiando la situación actual para impedir que se ejecute un desalojo mientras no haya una garantía de vivienda alternativa que cumpla las características mencionadas. Una habitación de hostel o un albergue no cumple las condiciones adecuadas.
- En el caso de procedimientos de desahucio en viviendas propiedad de grandes tenedores, la obligación de ofrecer alquiler social de los mismos deberá ser la concesión de un alquiler social en la propia vivienda para evitar el desarraigo.



- Para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social (sic rebus stantibus) debe cumplir los siguientes requisitos, fijando rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere:
 - el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o
 - el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IPREM, o
 - el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IPREM.

3. ASEGURAR Y AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER SOCIAL, COMO MÍNIMO AL 20% DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS EN VEINTE AÑOS, HACIENDO FRENTE A LA EMERGENCIA HABITACIONAL DE FORMA PRIORITARIA.

1. En primer lugar vemos fundamental no aumentar la emergencia y la demanda de parque público de familias vulnerables, para lo que proponemos estas medidas:
 - 1.1. Establecer líneas urgentes de créditos públicos a deudores hipotecarios y de alquileres para evitar la pérdida de muchas viviendas habituales, extendiendo la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto por parte de particulares en transacciones de bloque de viviendas a grandes tenedores.
 - 1.2. Renovación de los contratos de alquiler social con las mismas condiciones a la finalización de los mismos tanto de las administraciones públicas como de los grandes tenedores.
 - 1.3. Renovación y aplicación obligatoria del Código de Buenas Prácticas para los grandes tenedores.
 - 1.4. Prórroga de la moratoria hipotecaria actual de 2024 hasta que no se ofrezca a las familias una alternativa de vivienda digna y adecuada.
2. En segundo lugar, es necesario asegurar y consolidar el parque público de vivienda ya existente:
 - 2.1. Prohibición de venta de vivienda y suelo público. En todo caso, la vivienda protegida tendrá carácter permanente, no descalificable, destinada de forma mayoritaria al alquiler social y asequible.
 - 2.2. Presupuesto suficiente para conservar esas viviendas en correcto estado.



3. En tercer lugar, se debe ampliar el parque público de alquiler, priorizando actuar sobre viviendas ya construidas:
 - 3.1. Aumentar y reorientar el presupuesto público al alquiler social.
 - 3.2. Con el objetivo de evitar que los recursos públicos pasen a manos privadas, ejercer desde las administraciones el derecho de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas, así como en las transacciones de viviendas libres, especialmente de grandes tenedores. Rehabilitarlas para alquiler público.
 - 3.3. Usar fondos europeos de recuperación para la compra de viviendas ya construidas, rehabilitarlas y destinarlas a alquiler público.
 - 3.4. Reforzar los patrimonios públicos de suelo (no podrán ser enajenados, aumentar el porcentaje de reserva obligatoria) y destinarlos preferentemente al alquiler público.
 - 3.5. En el caso de la Sareb cesión obligatoria de las viviendas para ampliar el parque público.
 - 3.6. Establecer objetivos y programas calendarizados que incrementen y garanticen el derecho a la vivienda a la ciudad

4. En cuarto lugar se debe ampliar el parque total de vivienda disponible en alquiler asequible. Actuando prioritariamente sobre viviendas ya construidas:
 - 4.1. La ley estatal deberá dotar de mecanismos para movilizar las viviendas deshabitadas al objeto de favorecer su función social, con medidas de carácter fiscal de incentivos y de penalización.
 - 4.2. En el caso de la banca, para compensar el rescate de los más de 60.000 millones no devueltos, ordenar la cesión de uso de las viviendas que mantengan deshabitadas.
 - 4.3. Establecimiento de medidas de fomento de alquiler social para la movilización de viviendas vacías de pequeños propietarios asegurando el cobro de la renta y los daños que pudieran producirse.
 - 4.4. Establecimiento de ayudas a la rehabilitación de viviendas de grandes y pequeños tenedores a cambio de su cesión durante un tiempo adecuado a las administraciones para el uso de alquiler social, descontando las ayudas del alquiler cobrado.
 - 4.5. Se fijará un porcentaje mínimo del 30% de vivienda social en alquiler en toda promoción.
 - 4.6. En caso de nueva construcción, impulsar los proyectos cooperativos sin ánimo de lucro destinados al alquiler social.
 - 4.7. Limitar las viviendas turísticas en zonas con necesidad de vivienda residencial.



Por otra parte, para poder desarrollar estas medidas y la correspondiente planificación, es necesario conocer con exactitud las necesidades de vivienda: la exigible de manera inmediata y la precisa a corto y medio plazo. Para dimensionarla es ineludible concretar: a) la situación actual de emergencia habitacional que viene determinada ya por los registros de demandantes de vivienda de las diferentes comunidades autónomas; b) los procedimientos efectivamente iniciados y las amenazas de pérdida de posesión previstos por impagos de cuotas hipotecarias, de alquiler o de ocupación de vivienda; c) el aumento de necesidades a consecuencia de la crisis socio-económica provocada por el COVID-19 y d) la ampliación del derecho para sectores de población, especialmente los jóvenes, que han de acceder a la vivienda. Y, consecuentemente, los recursos que se disponen actualmente.

4. REGULACIÓN ESTATAL DE ALQUILERES A PRECIOS ADECUADOS A LOS SALARIOS DE LA POBLACIÓN EN CADA ZONA DEL TERRITORIO. MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS PARA DAR PROTECCIÓN Y ESTABILIDAD A LOS INQUILINOS DEL CONJUNTO DEL PAÍS.

- Es necesario que disminuyan los precios del alquiler a precios ajustados a la mediana de ingresos de los hogares, e impedir subidas que supongan dedicar al alquiler más del 30% de las rentas del trabajo. Esta limitación de los precios del alquiler vendrá recogida en la LAU, sin menoscabo de poder mejorarse en las legislaciones propias de las Comunidades Autónomas, respetándose en todo caso el mínimo establecido por la LAU.
- La LAU debe dotar de estabilidad a todos los inquilinos, de forma que los contratos se renueven automáticamente si la parte arrendataria cumple con sus obligaciones y si la parte arrendadora no demuestra necesidad de recuperar la vivienda. Hay que proteger al inquilinato de abusos como la imposición de gastos que corresponden a la parte arrendadora (honorarios de inmobiliarias, gastos de comunidad e IBI, etc.), así como de otras casuísticas en las que el arrendador no cumple con sus obligaciones o incurre en acoso inmobiliario. Esta protección debe incluir mecanismos eficaces de control, denuncia y sanción. En caso de demanda judicial, debe tenerse en cuenta como causa de oposición y valorarse en un juicio de proporcionalidad.



5. GARANTIZAR LOS SUMINISTROS BÁSICOS DE AGUA, LUZ, GAS, Y ACCESO A LAS TELECOMUNICACIONES PARA EVITAR LA BRECHA DIGITAL COMO PARTE DE UNA VIVIENDA DIGNA.

- Los suministros básicos de agua, luz y gas, y acceso a las telecomunicaciones, son fundamentales para sostener las condiciones de dignidad mínimas para la vida y el desarrollo pleno de la persona, llegando a ser de vital necesidad. Es imprescindible cambiar el actual paradigma, que permite cortar el suministro a cualquier familia que realice un impago sin tener en cuenta su situación personal y económica.
- Por tanto, la futura ley debe establecer, en coordinación con el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el principio de precaución. Dicho mecanismo debe obligar a las compañías suministradoras a consultar con los Servicios Sociales competentes la situación de cualquier familia afectada por un aviso de corte y a garantizar sus suministros en el caso de que cumpla con unos baremos específicos de vulnerabilidad. A su vez, las facturas impagadas que deriven de la aplicación de este mecanismo se sufragarán, de conformidad con un posterior desarrollo reglamentario, a través de un sistema de financiación participado al 100% por las propias compañías de todos los segmentos implicados.

6. GARANTIZAR UNA SEGUNDA OPORTUNIDAD EFECTIVA PARA LOS HOGARES CON DEUDAS HIPOTECARIAS, Y DESARROLLAR MEDIDAS CONTRA EL SOBREENDEUDAMIENTO Y LOS ABUSOS FINANCIEROS E INMOBILIARIOS.

Ley de Segunda oportunidad:

- Regulación de una verdadera ley de 2ª oportunidad que rescate a las familias sobredeudadas actualmente de por vida, adecuando nuestra normativa a los estándares europeos:
 - Especial protección para la vivienda habitual
 - Justicia gratuita (Abogado, procurador y mediador/administrador concursal)

Por otra parte, es necesario incorporar cambios en:

- La Ley de Crédito hipotecario (dación en pago, eliminación de cláusulas abusivas y responsabilidad limitada).
- Ley de Enjuiciamiento Civil (inembargabilidad vivienda habitual, juicio de proporcionalidad, no desahucios en abierto, obligación previa de alquiler).



- La ley debe dar protección a todas las situaciones de vulnerabilidad y necesidad, sin discriminación. Se revisará la tipificación actual de la ocupación por necesidad.
- Un conjunto de normativas para encontrar la adecuada flexibilización de las deudas con las Administraciones (S. Social, Hacienda, otras...) que permitan encontrar alternativas.

7. AMPLIACIÓN PRESUPUESTARIA PARA VIVIENDA SOCIAL Y POLÍTICAS SOCIALES DE VIVIENDA HASTA LLEGAR AL PROMEDIO EUROPEO DE PARQUE PÚBLICO, DESTINANDO COMO MÍNIMO EL 2% DEL PRESUPUESTO ESTATAL. ASIGNACIÓN DE UNA PARTE SUFICIENTE DE LOS FONDOS EUROPEO DE RECUPERACIÓN A ESTE OBJETIVO.

Sin inversión pública no es posible superar la emergencia habitacional ni impulsar un parque público de alquiler, ahora minoritario en España. Hay que destinar, como mínimo el 2% del presupuesto estatal para:

- La puesta en marcha de medidas de urgencia para que no aumente la emergencia habitacional -impulsando líneas sociales de crédito-, así como en la conservación del actual parque público, tal como se ha concretado en los puntos 3.1 y 3.2 del parque público.
- Es necesario un Plan de Choque que desde ya dote más recursos en política social de vivienda. Y consolidar un volumen suficiente de inversión pública hasta llegar al promedio europeo de parque público (en torno al 20%) en el medio plazo, en línea con lo señalado en el punto 3.3
- Hay que reorientar los recursos públicos en vivienda desde los beneficios fiscales a las políticas directas y de subvencionar la compraventa de viviendas a impulsar el alquiler asequible.
- Una de las medidas a adoptar para ampliar los recursos públicos será la supresión de las ventajas fiscales de Socimis y fondos buitres, destinando estos ingresos a la política pública y social de vivienda.
- En el corto plazo recurrir a los fondos europeos de recuperación para destinarlos a impulsar y rehabilitar un parque público de vivienda en alquiler. Como estimación, con 6.000 millones de euros se podrían adquirir 100.000 viviendas para el parque público de alquiler, que se acondicionarían con los 1.500 millones incluidos en los PGE para rehabilitación de viviendas.



8. PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LA POBLACIÓN EN TODA LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

- Proceso real de participación y diálogo en la que las diferentes organizaciones (plataformas de afectados, asociaciones y sindicatos) puedan intervenir tanto en el diseño como en el posterior control de las leyes y planes en materia de derecho y acceso a la vivienda. Para que sea efectiva habrá acceso transparente a la información y a estadísticas periódicas sobre vivienda a través de la creación de una comisión de seguimiento de la Ley y de su implementación efectiva en ese proceso de participación real de las entidades y movimientos sociales.
- De igual manera, se debe reconocer a las organizaciones que representan a las inquilinas e inquilinos frente a las empresas o particulares que se dedican al arriendo de viviendas. Este reconocimiento debe llevar implícito un ámbito de interlocución y mediación que impida la indefensión que sufren las inquilinas e inquilinos al negociar individualmente con sus arrendatarios. Por otro lado, en los bloques de propiedad vertical se establecerá la figura del representante vecinal como figura que ostente la representación de todos los inquilinos e inquilinas del bloque correspondiente (o de diversos bloques de un mismo arrendador), y con fórmulas de equiparación para esa representación en circunscripción de barrio