

Derecho a la vivienda: una larga disputa

JORDI MIR

«**E**sta va a ser la legislatura de la vivienda», así bautizó la nueva legislatura, iniciada en 2023, Pedro Sánchez. El presidente del Gobierno de España en diferentes momentos de la actual legislatura se ha expresado de este modo, con gran rotundidad. Sánchez y su partido no ocultan la realidad de la emergencia habitacional que vivimos. Tampoco Sumar, su socio de gobierno y quien más le exige en estas cuestiones desde su acuerdo de gobierno. Pero la situación es de tal gravedad y desde hace años, que cuesta imaginar qué resultados va a obtener esta legislatura.

La edad de emancipación de las personas jóvenes en España supera los treinta años. Es decir, la media de las personas jóvenes no pueden pasar a vivir fuera de casa de sus progenitores hasta que dejan de ser jóvenes. Los treinta años es la edad que se ha acostumbrado a utilizar para establecer el límite de la juventud. Puede haber otras aproximaciones, pero está bastante establecido. Para el segundo semestre de 2023 la edad media de emancipación se situó en los 30,4 años, mientras que en Europa la edad media era de 26,3 años.

Si nos fijamos en los alquileres, nos encontramos que el precio de las viviendas en alquiler, por las mismas fechas, era el más alto de la historia en España. Se calcula que la mediana para un piso estándar se situaba en 968 euros al mes. Una persona joven española debe dedicar en promedio más del 100% de su sueldo a pagar el alquiler del piso (con los suministros) si se quiere emancipar sola. Siete de cada diez jóvenes que trabajan no pueden emanciparse. Son datos del Observatorio de Emancipación, del Consejo de la Juventud de España. Podemos fijarnos también en la diferente evolución de los salarios y los alquileres o precios de compra.

Actualidad

En Cataluña, en 2024, hubo constancia de tres personas que se suicidaron ante el desahucio que estaban sufriendo o sufrirían próximamente. Solo en Barcelona, un informe municipal realizado entre enero y abril recogía doce intentos de suicidio de personas a las que hacía seguimiento el Servicio de Intervención en situaciones de Pérdida de Vivienda y Empleo (SIPHO) del Ayuntamiento de Barcelona. Esta realidad está invisibilizada y desatendida en el conjunto del país. Quince años después del nacimiento de la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca en 2009, para hacer frente a los efectos de la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, las graves afectaciones que generan la imposibilidad de disponer de una vivienda no se detienen.

Los lanzamientos, desahucios, por impago del alquiler aumentaron en 2024 un 4,5% y los derivados de ejecuciones hipotecarias retrocedieron un 3,6%. El número total de lanzamientos practicados en 2024 fue de 27 564, un 3,4% más que el año anterior, según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Hoy, a diferencia de 2009, la mayoría de los desahucios no son por las hipotecas, lo son por los alquileres. Es uno de los cambios vividos, existen otros, pero la emergencia habitacional continúa y sus graves efectos también. Hay quien ha

En 2024 se produjeron 27 564 desahucios, un 3,4% más que el año anterior; la mayoría no fueron por las hipotecas, sino por los alquileres

hecho mucho trabajo para remediarlo, pero esta es la situación y habría que preguntarse cómo puede continuar sucediendo. Cómo puede ser que desde la constatación de que miles y miles de persona que se habían hipotecado para convertirse en propietarias no podían pagar, y que miles y miles de persona tampoco

podían pagar su alquiler, no ha existido una respuesta más clara y contundente para evitar las graves afectaciones para la vida y los derechos de las personas y para el conjunto de la sociedad. Todo comienza con la vivienda. Sin vivienda es muy difícil que las personas puedan desarrollar sus vidas y ver garantizados otros derechos.

Vivimos un período de importantes dificultades para poder disponer de una vivienda, una realidad que afecta a amplios y diversos sectores de la población. Una realidad con distintas causas y consecuencias. Si pensamos históricamente, encontraremos que en nuestra historia ha habido otros momentos en los que disponer de una vivienda también ha sido una dificultad importante. Si se analizaran, encontraríamos que en estos momentos han surgido reivindicaciones, movili-

ciones relevantes, incluso determinantes, para intentar cambiar la situación. Hoy vuelve a suceder. Nunca se ha hablado tanto como hoy del derecho a la vivienda, de la necesidad de garantizarla. Sin estas movilizaciones, no se habría avanzado en la idea de garantizar el derecho a la vivienda. Pero este es un largo viaje que viene de lejos y todavía no ha finalizado.

Luchas que vienen de lejos

«Hoy tomaremos la primera resolución sobre los alquileres, mañana será sobre el vencimiento de deudas». Esta fue la primera proclama de la Comuna de París en 1871. Así nos lo explica Prosper-Olivier Lissagaray en su *Historia de la Comuna de París* publicada en 1876, hoy la podemos leer en la edición de Capitán Swing de 2021. La Comuna marcó las generaciones coetáneas y las posteriores, llega hasta hoy, aunque de forma desdibujada. Ha quedado en la memoria de gentes diversas por el ideal de libertad que impulso al intentar superar el poder político y económico de la época con una forma de organización democrática como nunca había existido.

Los alquileres y las deudas están íntimamente ligados a la historia de la Comuna, a sus causas y consecuencias, aunque quizás no somos conscientes de ello. El gobierno francés de la época al acabar con la moratoria que existía de alquileres y deudas dejó en una situación muy complicada a una parte importante de la población. Y la Comuna es una respuesta a esta y otras opresiones. Hoy, 154 años después, disponer de una vivienda sigue siendo una necesidad humana no satisfecha, no es un derecho garantizado y, por eso, sigue siendo un factor de movilización social y de lucha por una sociedad que genere democracia y libertad.

Dos años después del nacimiento y la muerte, asesinada, de la Comuna, en Corts de Sarrià, un municipio junto a Barcelona que hoy forma parte de la ciudad, encontramos un llamamiento que convocaba una movilización para tener acceso a la vivienda a un precio justo. Una movilización de la que sabemos muy poco. «Resistencia a la explotación de los caseros» es el título del texto, está fechado el 10 de octubre de 1873. En el documento se denunciaban los elevados precios de los alquileres de habitaciones y pisos, y se hacía la propuesta de que una comisión se encargara de evaluar todo alquiler que se quisiera establecer para evitar que

la falta de una ley que limitara los precios comportara una explotación como la que estaban viviendo.

La gente que impulsó la movilización en Corts de Sarrià en 1873 tenía claro el motivo de su malestar. El aumento de la demanda de viviendas, fruto de la industrialización de la zona, y la ambición desmedida de los propietarios de las viviendas. Denunciaban también cómo las viviendas construidas y la zona donde se habían hecho no cumplían con las necesidades de quien debía habitarlas.

Casi cincuenta años después, encontramos una destacada huelga de alquileres en Barcelona que se ha hecho un hueco en la memoria popular y que en los últimos tiempos se ha reivindicado ante la realidad actual. El gobierno municipal de la alcaldesa Colau también quiso hacer presente este episodio de nuestra historia. Se publicó el cómic *Rebel·lió. La vaga de lloguers del 1931*, con guión de Francisco Sánchez y dibujo de Anapurna, es el segundo volumen de la colección «Barcelona, Memoria en viñetas», impulsada por la Concejalía de Memoria Democrática del Ayuntamiento de Barcelona. Y se colocó en un atril de memoria dedicado a la misma huelga en el chaflán entre la calle de Pontils y la calle de Tortosa en el barrio de la Marina del Prat Vermell. El atril también se habría podido colocar en la calle Mercaders, en el centro de la Barcelona vieja, en el número 26, donde había sido el sindicato de la construcción de la CNT impulsor de la huelga. Pero la huelga vivió en los barrios populares, en los barrios en los que no se podía pagar el alquiler. El atril lleva por título «La huelga de alquileres de 1931 en las casas baratas», en la falda de la Montaña de Montjuïc. Allí se llevaron a personas que se habían construido su barraca en lo alto de la montaña, y que con la llegada de la Exposición Universal de 1929 fueron expulsadas.

El desconocimiento de esta historia de las reivindicaciones y movilizaciones por el derecho a la vivienda, también el olvido de su memoria, no contribuye a garantizar este derecho. ¿Qué sabemos de esta historia? ¿Hemos mantenido esta memoria? En los años ochenta, por ejemplo, las leyes sobre la vivienda del primer gobierno del PSOE, el Decreto Boyer de alquileres, o las que impulsaría a Margaret Thatcher en el Reino Unido, por poner dos ejemplos supuestamente alejados en términos de posiciones políticas y geográficas, iniciaron una nueva época de encarecimiento y mercantilización de las viviendas. Se entraba en el mundo neoliberal. Hoy la recuperación de algunas experiencias para garantizar el derecho a la vivienda ayuda a pensar políticas por el presente que se contrapongan al modelo dominante hasta ahora.

Reivindicar un derecho

Nos gusta hablar de nuestros derechos, pero parece que sabemos muy poco de cómo los hemos conseguido. La libertad de expresión, ¿de dónde surge? ¿Cómo llega a convertirse en un derecho? ¿Cómo ha evolucionado? ¿Cómo se ha perdido y cómo se ha recuperado? Lo mismo nos puede ocurrir con otros derechos que tienen que ver con la salud, la educación o la vivienda. Sabemos, seguramente, que la Constitución española tiene un artículo, el 47, que declara el derecho a la vivienda. Pero, ¿qué significa esto? ¿De dónde surgió? ¿Tenemos garantizado nuestro acceso a una vivienda? Seguramente sabemos que existen organizaciones, colectivos, partidos políticos que se movilizan y dicen estar a favor de este derecho. Seguramente sabemos que en los últimos años se han elaborado diferentes leyes que declaran hacerse en nombre del derecho a la vivienda. Pero, sin embargo, este derecho hoy está lejos de ser lo que reivindican las personas y los colectivos que lo han situado en la agenda política, mediática y social.

Es probable que muchas personas en nuestro presente identifiquen el derecho a la vivienda y las movilizaciones para conseguirla con la PAH, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. A partir de la crisis económica iniciada en 2008-09 vimos que uno de sus principales efectos era que una parte de las personas que se habían hipotecado para disponer de una vivienda empezaban a tener problemas para poder pagar sus deudas. La PAH nació en ese escenario, impulsada por activistas que ya habían participado anteriormente en otras reivindicaciones. No fueron las mismas personas afectadas las que se autoorganizaron. A veces pensamos que la gente se moviliza cuando sufre un problema, un malestar, cuando considera que vive una injusticia. Y en parte es así, pero la investigación nos muestra que organizarse no es fácil e impulsar una reivindicación menos.

La PAH ha reivindicado el derecho a la vivienda ante los desahucios que expulsaban a las personas de sus casas. Por efecto de la PAH empezamos a saber que era la dación en pago y otros conceptos básicos que desconocíamos. Algunas de las primeras integrantes de la PAH con anterioridad habían participado en otros espacios que también reivindicaban el derecho a la vivienda. Una de las movilizaciones que más apoyos tuvo en ese momento anterior a la PAH fueron las actividades impulsadas por «V de Vivienda», con un lema que se hizo muy popular en aquellos años «No tendrás casa en la puta vida».

Entre 1997 y 2007 en España se vivió un período de crecimiento económico que tuvo como uno de sus pilares el sector inmobiliario y una de sus consecuencias también fue el crecimiento del precio de la vivienda. Desde «V de Vivienda» se denunciaba la imposibilidad para muchas personas de poder acceder a una vivienda. En sus movilizaciones participaban mayoritariamente personas jóvenes que veían lo difícil que era poderse independizar. «V de Vivienda» tuvo una significativa presencia en España durante pocos años. Podemos considerar que fue una primera movilización con capacidad para salir de espacios reducidos y visibilizar un problema cada vez más generalizado del acceso a la vivienda.

Algunas de las personas que impulsaron «V de Vivienda» venían de participar en espacios que podrían considerarse del llamado *movimiento okupa*, inicialmente con poca relación con el movimiento vecinal histórico. Conectaron con quienes años

Las dificultades para acceder a una vivienda son una constante histórica que se agravan hasta límites insospechados en momentos concretos

antes también habían reivindicado el derecho a la vivienda desde las asociaciones vecinales, desde los sindicatos. Las dificultades para acceder a una vivienda son una constante histórica que se agravan hasta límites insospechados en momentos concretos. Y en distintos momentos vemos cómo crecen las reivindicaciones que contribuyen a impulsar el derecho a la vivienda.

Como ocurre con las diferentes oleadas del movimiento feminista (sufragistas de finales del XIX y principios del XX, las feministas de los setenta, la ola actual...), si nos fijamos en el movimiento por el derecho a la vivienda también podemos identificar diferentes momentos de gran relevancia.

La actual ola de movilización por el derecho a la vivienda está protagonizada, principalmente, por la PAH, el Sindicato de Inquilinas, y otros colectivos en barrios y municipios. Pero hoy, que tanto hablamos del derecho a la vivienda, que tanta gente lo apoya, cuando tantos partidos dicen defenderlo, cuando se han logrado distintas leyes o incluso gente perteneciente a este movimiento ha llegado a gobiernos, estamos lejos de que esté garantizado. Y nada hace pensar que se pueda garantizar si la movilización que ha logrado avanzar hasta aquí no logra que, desde la política institucional, el mundo judicial y empresarial, exista un compromiso firme para garantizar ese derecho. La mirada al presente puede hacernos pensar que nunca se gana, que la movilización no es suficiente, pero convendría pensar con perspectiva histórica la evolución de todo lo relacionado con la vivienda y los posibles avances para llegar a hacer posible este derecho.

Problema fundamental: ¿El mercado puede ser la solución?

Los datos de la emergencia habitacional que vivimos no pueden ser discutidos, pero si se discute su relevancia y las posibles respuestas en forma de políticas públicas a desarrollar. Aparece como problema fundamental el papel del mercado tal como está concebido en nuestra sociedad. Una idea recurrente para la mayoría de los partidos políticos es que el aumento del parque de viviendas será la solución. A más oferta, precios más bajos.

Hay evidencias para dudar de que ampliar el número de viviendas significará avanzar en la solución de la emergencia habitacional que sufrimos. Tenemos evidencias de que una parte importante de los pisos que se compran tienen como personas compradoras a quien ya tiene otro piso donde vivir. Personas con recursos suficientes para no necesitar hipotecarse, entre enero y marzo de 2025 las compras sin hipoteca representaron casi el 35% según el INE. Personas que a título individual o como integrantes de diferentes tipos de organizaciones quieren hacer negocio con la compraventa, con el alquiler.

Quien quiere hacer negocio dispone de más recursos, muchos más recursos, que las personas que buscan un piso encontrándose en una situación de emergencia habitacional. Cuando aparecen nuevos pisos en el mercado, en demasiados casos terminan en manos de quien no los utilizará para vivir. Existe la idea de que aumentar la oferta solucionará las dificultades de quien demanda. Se habla habitualmente de construir más, convertir en pisos espacios que ahora tienen otros usos. Gusta desde una concepción de la libertad que se quiere no restrictiva, que confía en el libre mercado. Hay quien piensa que aumentando la oferta no habrá que plantearse limitar precios de alquiler o compra, o limitar quien puede comprar.

Hay quien no quiere oír hablar de más regulaciones en el mercado, prefieren las políticas que signifiquen ampliar el mercado, ayudas para compras, para alquileres. Pero deberíamos tener muy claro que más viviendas en el mercado sin control, sin regulación implicará más compras dedicadas al negocio, y no a vivir. Ya está pasando, lo vemos cuando nos fijamos en quién y cómo compra pisos hoy. Cuando otros espacios de inversión pierden parte de los beneficios que ofrecían los pisos, vuelven a ser un espacio seguro para el dinero. En una situación de graves dificultades para el acceso a la vivienda, la demanda creciente y constante de lo que es una necesidad humana se ve como sinónimo de grandes beneficios.

Tengamos siempre presente que un hogar es una necesidad humana básica y que tener una vivienda contribuye a que sea posible tener garantizados otros derechos. ¿Podemos realizar negocio con las necesidades humanas sin garantizarlas?

Incluso autores como Adam Smith, que pasa por ser “padre” del liberalismo y el capitalismo, lo tuvieron claro. La idea de libre mercado, de libertad económica,

Más viviendas en el mercado sin control y sin regulación implicará más compras dedicadas al negocio, y no a vivir

para hacer beneficios es necesario restringirla cuando va en contra de otras libertades que deben ser defendidas en nombre del bien común, del interés del conjunto de la sociedad. Ante la situación de emergencia habitacional, necesitamos que las viviendas sean para vivir y que se regule

y limite el beneficio que pueden hacer sus propiedades. Regular y limitar el beneficio no debe querer decir que no se haga ningún tipo de beneficio, debe querer decir que el objetivo a alcanzar es garantizar el derecho a la vivienda. Esto lo conseguiremos construyendo obra nueva, rehabilitando, recuperando pisos, pero también estableciendo regulaciones que tengan como objetivo que las personas puedan acceder a la vivienda que necesitan para vivir.

¿Derecho a la vivienda o derecho al negocio de la vivienda? La pregunta puede resultar confusa, pero si la concretamos acaba siendo bastante clara. ¿Debemos garantizar que todo el mundo pueda acceder a una vivienda para desarrollar su vida o debemos garantizar que todo el mundo pueda hacer lo que quiera con las viviendas que tiene? Tener garantizado el derecho a la vivienda genera una libertad para la ciudadanía. Tener garantizado el derecho al negocio de la vivienda genera otro tipo de libertad para la ciudadanía. Pero las dos libertades no parece que puedan garantizarse a la vez.

Los discursos y los hechos

Una de las herencias del 15M ha sido la movilización por el derecho a la vivienda y determinadas políticas de vivienda cuando determinados proyectos políticos surgidos de ese tiempo han llegado a gobernar o a influir en el gobierno. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) había nacido en 2009, con motivo de los efectos de la crisis de 2008. Pero fueron las movilizaciones de 2011 las que

impulsaron su implantación en toda España y la fuerza para pasar de los márgenes al centro de la política institucional.

La movilización vivida durante estos años por el derecho a la vivienda, fortalecida por los cambios impulsados por el 15M, ha hecho avanzar la aceptación de este discurso, esta manera de pensar. La llegada al gobierno de la ciudad de Barcelona en 2015 de Barcelona a Comú, por ejemplo, hizo que las políticas públicas dedicadas a la vivienda vivieran un giro significativo. Parte de los integrantes provenían de la PAH, del Observatorio DESC y de otros espacios que tenían este objetivo como una prioridad. Tras las elecciones generales al Congreso de 2019 esta orientación se mantuvo. El gobierno de coalición PSOE-Unidas Podemos consiguió llevar parte de estas prioridades al Gobierno español. En Unidas Podemos también había personas que proceden de estos espacios de movilización. Pero el derecho a la vivienda está lejos de ser garantizado como resulta evidente. ¿Será este período de movilización actual el definitivo para que esto sea posible? ¿Será un momento más de las largas carreras de relevos que son todas las consecuciones de derechos? ¿En qué se conseguirá avanzar?

A la espera de poder responder a estas preguntas y más allá de partidismos e intereses, necesitamos analizar las diferentes políticas públicas de vivienda que se han hecho en las últimas décadas, las propuestas que hoy se pueden plantear y la movilización existente. También la relación entre la movilización y las políticas públicas, para entender cómo cambian nuestras sociedades, para entender qué hace que ocurra lo que acabamos viviendo. Sin la movilización social de las últimas dos décadas difícilmente la vivienda merecería la atención que ha conseguido atraer. Pero la fuerza de la movilización social no siempre es suficiente para transformar realidades, aunque estas sean uno de los principales problemas para la ciudadanía como nos muestran los estudios de opinión. Las movilizaciones sociales tienen picos y valles, se desgastan, viven relevos. Los partidos acostumbran a tener mayor estabilidad, algunos de ellos. Es responsabilidad de los gobiernos hacer frente a este gran reto con la honesta voluntad de resolverlo.

Jordi Mir García es profesor de filosofía moral y política en la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona y la Universitat Autònoma de Barcelona

