



Propuestas de la PAH para abordar urgentemente la grave crisis de emergencia habitacional, así como el Derecho de acceso a la Vivienda en España

I. Stop-Desahucios

Desde los inicios de la crisis en 2008, España se convirtió en una anomalía europea donde se han producido más de 600.000 desahucios en todo el Estado. Una situación de emergencia que, lejos de solucionarse, augura una proyección a final de 2019 similar a 2018, que alcanzó la cifra de 59.671 (más de 160 desahucios diarios), semejante a los peores años de la crisis, lo que reafirma que muy pocas medidas sociales se han hecho en España para frenar esta dramática vulneración de los Derechos Humanos y de la Infancia.

Por ello la PAH reclama:

- La **suspensión** temporal de todo desahucio que afecte a personas con bajos ingresos y que carezcan de alternativa habitacional adecuada, hasta que la Administración Pública que corresponda pueda garantizar el acceso a una vivienda adecuada.
- Igualmente exigimos el cumplimiento del mandato constitucional acerca de los **Tratados Internacionales**, y su prevalencia sobre la legislación nacional, en relación con el **PIDESC** y su Protocolo Facultativo. Se deben aprobar urgentemente medidas que obliguen al acatamiento judicial/estatal llevando a efecto los dictámenes y sus recomendaciones, y las resoluciones ante las peticiones de suspensión de desahucios emitidas por el *Comité DESC*, en cumplimiento de su protocolo, hasta tanto el Comité investigue y se pronuncie sobre cada caso.
- Anulación del procedimiento conocido como **desahucio abierto**, que genera un sufrimiento añadido, por la incertidumbre al ignorar cuándo se va a producir el desahucio. A pesar del último Real Decreto de Alquileres, donde ya reitera la especificación de que los desahucios deben tener día y hora de convocatoria, algunos jueces siguen reinterpretando la ley y se siguen produciendo desahucios en abierto. Es necesaria una nueva revisión de la LEC que evite estas reinterpretaciones.
- En relación con la **moratoria** sobre deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad, debe tenerse en cuenta que vence en mayo de 2020 y es de vital importancia que se decrete su **prórroga**; además que tras la vergonzosa sentencia del Supremo se están reactivando cientos de miles de procedimientos hipotecarios que llevan suspendidos en su tramitación desde 2017, lo que provocará un importante repunte de desahucios.
- También están finalizando los contratos de alquiler social firmados por las entidades financieras con familias en exclusión social y deben alargarse aplicando RD Alquiler 7+3, vinculando a la entidad financiera que los firmó o a los nuevos propietarios de las viviendas, que en muchos casos son fondos buitres. Con respecto al Alquiler libre, urge

poner medidas preventivas, y aquí la PAH propone la regulación y limitación de precios, en consonancia con los salarios y prestaciones existentes en nuestro país, otorgando a los ayuntamientos la capacidad de establecer precios vinculantes.

II. Parque Público de Vivienda Social y para alquiler asequible

Constituye una evidente obligación de los Poderes Públicos garantizar a la ciudadanía el acceso de los Derechos que la Constitución les otorga. En España las políticas de vivienda desarrolladas por TODOS los gobiernos habidos hasta el momento, han ido orientadas hacia la propiedad, no hacia el derecho de uso, lo que ha provocado que no exista apenas **parque público** (apenas supera el 1%), mientras en los países de nuestro entorno ronda el 20%.

Crear este **Parque Público de Vivienda Social y para el alquiler asequible** que se precisa no se genera en poco tiempo, por lo que, hasta alcanzar el umbral del 30% de vivienda pública proponemos:

- Incremento creciente en los PGE en políticas de vivienda, hasta alcanzar el 3,5% del PIB, en inversiones que garanticen su función social de forma permanente.
- Impedir la enajenación de vivienda pública por norma legal.
- Medidas legales que otorguen a las AAPP derecho de tanteo y retracto sobre las ventas de lotes de vivienda que realicen los bancos, y que acaban en manos de fondos buitres. Estas viviendas deberían ser compradas por el Estado y en consonancia con la **ILP Europea de Derecho a la Vivienda**, que esta inversión no computase en el déficit.
- **Cesión** obligatoria de casas en manos de la banca rescatada, con prohibición expresa a Bankia y a la SAREB de seguir vendiendo suelo o viviendas, cediendo de forma inmediata aquéllas de que dispongan en zonas tensionadas. Cabe recordar los **77.000 millones** de rescate bancario que no han tenido ningún retorno ni contraprestación social a pesar de haber sido con dinero público. La cesión de los pisos vacíos en manos de las entidades financieras a la Administración Pública es un modo de saldar la deuda con la sociedad.
- Que a todos los grandes tenedores de vivienda que hayan obtenido fondos públicos, bien por rescate, bien por ayudas o exenciones fiscales, **se les reclame su deuda en vivienda**.

III. Fiscalidad contra la especulación con la Vivienda

Reforma de la fiscalidad de la vivienda, de forma que las SOCIMIS paguen su correspondiente **impuesto de sociedades**, así como por beneficios en los alquileres, y también los fondos buitres, en orden a dificultar la especulación con la vivienda.

Según el último censo de vivienda del INE en 2011, en España había 3.4 millones de casas desocupadas, muchas de las cuales están en manos de grandes tenedores, que las dejan fuera del mercado para reducir la oferta y elevar los precios, por lo que, al margen del IBI, debieran establecerse **impuestos y sanciones** que graven las casas desocupadas en manos de grandes tenedores para provocar su salida a precios asequibles y desincentivar tenerlas cerradas.

IV. Protección al consumidor

Nos sorprendió muy desagradablemente que en la tramitación de la **Ley de crédito inmobiliario** no interviniera en modo determinante alguno, ninguna autoridad de Consumo, y que sólo desde el Ministerio de Economía (óptica de las entidades financieras) se haya abordado la misma, habiendo desaprovechado una oportunidad única de haber desarrollado una ley conforme a los intereses y derechos de los consumidores al nivel de los estándares europeos. Hay que señalar que esta nueva normativa Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios (LCCI) está favoreciendo a

la banca pues blanquea cláusulas como la del **vencimiento anticipado** que ya fueron declaradas abusivas por TJUE. Esta Ley no aumenta la protección de los deudores y es incapaz de impulsar la responsabilidad limitada a la vivienda para evitar, tras perderla, deudas de por vida.

Por lo que exigimos su reforma para:

- Incorporar plenamente la Directiva 93/13/CE y toda la jurisprudencia del TJUE en relación a las cláusulas abusivas.
- Igualmente, la **limitación de la responsabilidad al bien hipotecado** y la dación en pago como fórmula natural de resolución de impagos por causas sobrevenidas y ajenas a la voluntad del deudor, superando el sobreendeudamiento de miles de familias y conseguir una auténtica segunda oportunidad.

Además, para carteras hipotecarias transferidas con importantes descuentos a fondos buitres, urge posibilitar la aplicación del derecho de retracto, actualmente muy limitado.

V. Protección frente a la Pobreza Energética

Según INE 2018 un 7,9% de la población no podía mantener una temperatura adecuada en su vivienda en los meses fríos del año, algo que aumenta al 28,3% para las personas con menos ingresos. Y según informe de Provivienda las personas expuestas a estos problemas presentan mayor frecuencia de enfermedades crónicas y agudas, como bronquitis, osteoartritis, ansiedad o depresión. Se esperaba que con la obligatoriedad del certificado de eficiencia energética en los contratos de arrendamiento fuera más fácil identificar y actuar ante situaciones de pobreza energética, pero se ha constatado el fracaso de esta medida como moduladora de la calidad de la oferta de vivienda.

Es importante reseñar que estas dificultades no afectan únicamente a aquellas viviendas en una situación de mayor precariedad, sino que se dan también en hogares que residen en viviendas de alquiler y que no pueden asumir las reparaciones del hogar o cuyo limitado poder de negociación con la propiedad para que ésta asuma las reparaciones, constituye una gran fuente de problemas.

Así también el Objetivo 7 de la Agenda 2030 se propone como META el ACCESO UNIVERSAL A LA ENERGÍA:

“De aquí a 2030, garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos”

Por todo ello, nos parece una buena opción que los Suministros estén garantizados con la aplicación del Principio de Precaución consistente en **evitar los cortes** en los suministros básicos de tal manera que antes de producirse el corte, **la empresa suministradora debería verificar con los Servicios Sociales que la persona afectada no se encuentre en situación de vulnerabilidad.**

Porque un hogar es más que una casa, los suministros básicos de agua y luz han de estar garantizados e incluidos en el Derecho a la Vivienda.

VI. Una Ley Estatal de Vivienda

A pesar de que el artículo 47 de la Constitución consagra el **Derecho a la Vivienda** de todas las personas, no existe una ley estatal que, sin perjuicio de las competencias autonómicas, establezca unos mínimos de garantía para cada persona, sin discriminación por razón de residencia como sucede en la actualidad.

En este sentido, el anterior Gobierno del PP, fue recurriendo al Tribunal Constitucional todas y cada una de las leyes autonómicas en materia de vivienda por invasión de competencias. Los derechos individuales en materia de vivienda, dependen de la Comunidad Autónoma donde se

reside, siendo **la ley 24/2015** de Cataluña, fruto de una ILP y aprobada por unanimidad del Parlament la más avanzada, y que cuenta además con el compromiso de TODOS los partidos, excepto el PP, de extender sus contenidos al conjunto del Estado, los cuales permiten vertebrar mecanismos conjuntos de incidencia tanto para hacer frente a la emergencia habitacional como de desarrollo de políticas de viviendas públicas a medio y largo plazo. Y que ha sido además recientemente ampliada con respecto a los plazos de los contratos de alquiler (LAU 7+3) y en el concepto de movilización de vivienda vacía a precios por debajo del mercado.

Por otra parte, el TC, ha ido resolviendo los recursos del PP a las leyes autonómicas, declarando constitucionales muchos de los aspectos (algunos de ellos no incluidos en la ley catalana), por lo que desde la PAH entendemos urgente, **ya que no se tramitó por el infame bloqueo de PP y Cs nuestra Ley de Vivienda de la PAH**, que se debe aprobar urgentemente una Ley Estatal de Vivienda, sobre la base de la 24/2015 catalana y nuestro texto registrado y aceptado en el Congreso en septiembre de 2018, más la incorporación de los aspectos más progresistas -como el derecho subjetivo a la vivienda y el contrato de alquiler indefinido para ciertos colectivos de la Ley 3/2017 valenciana- avalados por el TC, así como otros pendientes de abordar, como la **despenalización de la ocupación** de las personas en situación de exclusión social y residencial. Esta Ley debiera ser negociada por el Gobierno, la PAH y otros actores que se consideren, y exigimos **compromiso** en este sentido.

Estos son los aspectos que consideramos más importantes en materia de vivienda cuyo compromiso recabamos del Gobierno.

Por ello desde la PAH reclamamos ser urgentemente convocados por las personas responsables de las áreas de **Vivienda, Justicia o Economía**, para la negociación de todas estas medidas y cualquiera otra que afecte al Derecho a la Vivienda.

La PAH – Plataforma de Afectados por la Hipoteca
7 de enero de 2020