



Aportes al proceso de Consulta pública previa sobre el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

- **Respecto a los problemas existentes que podrían solucionarse con la iniciativa:**

Actualmente estamos inmersos en la mayor crisis de asequibilidad de la vivienda de este país, debido a la combinación de la **reducción de la renta familiar y la precarización del empleo y al enorme aumento de precios de la vivienda en alquiler y en compra, a lo que sumamos la pandemia COVID-19 que ha venido a profundizar todo lo anterior**. El precio del alquiler se incrementó un 22,3% de 2016 a 2018¹. El 7,8% de los hogares españoles ha tenido retrasos en los pagos relacionados con vivienda, cifra que aumenta al 25,7% cuando nos centramos en las personas con menor renta (primer decil)²

La pérdida de vivienda afecta cada vez más a las personas que viven de alquiler: en 2019 se produjeron **54.006 desahucios**, de los que el 68%, 36.467, son consecuencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Impacto de la crisis en los órganos judiciales, CGPJ)³. Hay 3.443.365⁴ viviendas vacías mientras que tan solo un el 2,7% de los hogares habitan en viviendas en alquiler a precio reducido. Más de 30.000⁵ personas están sin hogar en España (la Estrategia Nacional de Personas sin Hogar de 2015⁶ no ha tenido implementación ni ha contado con presupuesto alguno para llevarse a cabo); más de **400.000⁷ personas están inscritas en los registros de solicitud de vivienda pública**.

Se estima que es necesario un parque de vivienda de 1,5 millones de vivienda sociales para cubrir la demanda, sin embargo, estamos lejos de esta realidad⁸; un 7,6% de la población no podían mantener una temperatura adecuada de su vivienda algo que aumenta al 25%% para las personas con menos ingresos⁹; el 13,6% de la población tiene problemas para pagar la hipoteca, el alquiler, y los insumos necesarios para la vida digna; el 7,4% tiene retrasos en el pago del alquiler/hipoteca y un 15% en el del agua, gas y calefacción¹⁰. Más de 2.000 familias gitanas todavía viven en chabolos¹¹. La falta de accesibilidad limita el derecho a la vivienda a personas mayores y personas con discapacidad.

¹ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín especial sobre alquiler residencial 2019.

² Encuesta de Condiciones de Vida 2019, INE

³ Impacto de la crisis en los órganos judiciales, CGPJ

⁴ Censo de Población y Vivienda 2014, INE

⁵ Encuesta de Personas sin Hogar 2012, INE

⁶ Estrategia Nacional Integral para personas sin Hogar 2015-2020 Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social.

⁷ Fundación Alternativas, 2018

⁸ Fundación Alternativas, 2018

⁹ Encuesta de Condiciones de Vida 2019, INE

¹⁰ Encuesta FOESSA 2018 (EINSFF18)

¹¹ Estudio - Mapa sobre Vivienda y Comunidad Gitana, 2015

Si hablamos de vivienda disponible en caso de desalojo es esencial tener en cuenta que:

- El parque de vivienda pública ofrece cobertura a menos del **2,7% de los hogares**.
- El parque¹² de vivienda protegida con calificación definitiva ha pasado de ser de **63.900 viviendas en 2018** (año de comienzo de la grave crisis económica y residencial que dio lugar a hablar de “emergencia habitacional” en el Estado español) a **3.525 en 2019**.
- La inversión en vivienda protegida **en 2019** fue de **5.485** viviendas (hace diez años fue de 71.105 viviendas).

Respecto a la efectividad de las reformas procesales en los procedimientos de desalojos (**Ley 5/2018, de 11 de junio**, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en relación a la ocupación ilegal de viviendas y **el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes** en materia de vivienda y alquiler¹³ queremos hacer constar: **que la recomendada coordinación y comunicación a Servicios Sociales no está siendo acompañada de una dotación mayor de recursos para los mismos y tampoco en los juzgados hay medios para abarcar mayores cargas administrativas**¹⁴. Además, queda en mano de los juzgados aplicarlo o no. Finalmente, al no existir un parque de vivienda de social y de emergencia suficiente para albergar el problema de los desahucios, sobre todo en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma, etc. no se alcanza ningún nivel de protección frente al desalojo sin alternativa habitacional. Los realojos, si se consiguen realizar, a menudo son en pensiones o lugares poco adecuados para familias con menores que a su vez suponen un elevado gasto a las administraciones. Desde las entidades que pertenecemos a la Plataforma DESC, detectamos que en una mayoría de los casos se deriva información a Servicios Sociales, dónde tras la tramitación burocrática y recomendaciones de prórroga que no se podrán atender (el alza de precios y la burbuja de alquiler presionan a todos los actores del mercado), quedará registrado otro desahucio más, otra familia en la calle. A pesar de haber cumplimentado la obligatoriedad de la comunicación o haber llevado a cabo una suspensión durante apenas un mes o tres meses más. El trabajo incansable de servicios sociales resulta entonces en el aplazamiento del desahucio algunos meses, para finalizar con su ejecución, ante la falta de recursos habitacionales públicos y la imposibilidad por parte de las familias de acceder a la vivienda de mercado.

Destaca la creación, por parte de algunos municipios, de dispositivos específicos para el acompañamiento ante situaciones de pérdida de vivienda, que se coordinan con servicios sociales y las oficinas de vivienda y dan un seguimiento a las familias con problemas residenciales. Se recomienda la expansión de este tipo de servicios especializados ante la problemática de la vivienda.

¹²Ministerio de Fomento <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

¹³ En la actualidad pendiente de Sentencia sobre su constitucionalidad por nuestro TC.

¹⁴ “Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), **2018 acabó con los tribunales un 2,7% más congestionados** que el año anterior. Los asuntos resueltos bajaron un 1,4%, mientras que entraron en el sistema un 1,7% más. Los casos pendientes de resolver ascendieron más de un 9%”

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/11/22/legal/1574444155_510285.html



- **Sobre la necesidad y oportunidad de su aprobación:**

Desde hace varios años, el Estado español ha recibido diversas recomendaciones por parte del Consejo de Derechos Humanos (EPU 2015 y 2020), el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Dictámenes de 2017 y 2019) y la Relatoría Especial de Naciones Unidas sobre la Extrema Pobreza y los Derechos Humanos (Informe País 2020) para llevar a cabo una ley sobre el derecho a la vivienda que desarrolle su función básica, de forma más precisa: *Formular e implementar, en coordinación con las comunidades autónomas y hasta el máximo de los recursos disponibles, un plan comprensivo e integral para garantizar el derecho a la vivienda adecuada de personas con bajos ingresos, de conformidad con la Observación general N.º 4. Este plan deberá incluir los recursos, las medidas, los plazos y los criterios de evaluación, que permitirán en forma razonable y verificable garantizar el derecho a la vivienda de esas personas.*

Siendo que la gran mayoría de las CCAA han desarrollado normativa al respecto y que la realidad de la dificultad en el acceso a este derecho humano sigue vigente y aumentando; se torna ineludible afrontar una normativa estatal que desarrolle el contenido mínimo de dicho derecho y su función social, y así sea accesible y garantizado para todas las personas (sea cual sea su situación y el lugar donde vivan dentro de nuestro país).

- **Objetivos que proponemos para la ley:**

Como hemos venido proponiendo ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Consejo de Derechos Humanos de Naciones Unidas, es urgente:

1. Desarrollar un **plan estratégico de vivienda orientado al alquiler y la rehabilitación**, dejando de fomentar la vivienda en propiedad y el endeudamiento, y dotado suficientemente de fondos para vivienda social, que priorice los derechos de la persona, facilite la coordinación entre administraciones y provea de vivienda suficiente, adecuada y asequible, para las personas y familias en caso de desalojos forzosos.
 - Especial regulación de la vivienda vacía (grandes tenedores) y turística.
2. Diseñar procedimientos y herramientas de **protección específica en el caso de pérdida de vivienda**, con suficiente asignación presupuestaria, que garanticen el realojo obligatorio por parte de la administración en caso de estar en situación de vulnerabilidad y carecer de alternativa habitacional.
 - Se diseñen y prevean mecanismos y herramientas de protección específica en la norma cuya elaboración se pretende frente a situaciones de insolvencia temporal que impidan el pago de las rentas de alquiler o las cuotas de los préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de viviendas en propiedad.
3. Dar **cumplimiento a las recomendaciones del Comité DESC en su 6º Informe Periódico** a raíz de los casos E/C.12/61/D/5/2015, E/C.12/66/D/37/2018 y E/C.12/67/D/52/2018.



- Nuevamente realizados en el Informe de Seguimiento (18 meses desde su publicación) por parte del Presidente y de Relatora para el seguimiento de las observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (15 junio 2020)

4. Respecto a la **interrelación del derecho a una vivienda adecuada con los derechos humanos de acceso al agua, internet y energía**: se adopten soluciones normativas que garanticen el abastecimiento de agua y el acceso a los suministros energéticos a los consumidores domésticos

- **Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:**

Además del desarrollo por ley ordinaria, el acceso, disfrute y garantía al derecho humano a una vivienda adecuada y digna debería contemplar también las siguientes soluciones regulatorias y no regulatorias:

- El abordaje de una **reforma constitucional** donde los derechos constitucionales a la protección social, sanidad, vivienda adecuada, medio ambiente y energía cuenten con el mismo grado de protección que los derechos civiles y políticos, articulando la posibilidad de la invocación de estos derechos ante los jueces y tribunales de la jurisdicción correspondiente.
- La reforma de la **Ley de Enjuiciamiento Civil**:
 - Contemplando la suspensión de los desalojos en tanto no haya vivienda alternativa disponible (en cumplimiento de la Observación General nº 7 del Comité DESC).
 - Incorporando que las autoridades judiciales lleven a cabo un examen de razonabilidad y proporcionalidad entre el fin perseguido por la medida y sus consecuencias.
 - Posibilidad de oposición y recurso.
- Análisis y concreción de una **Estrategia estructural sobre vivienda**, en coordinación con la Agenda Urbana Española, la Estrategia Nacional de Prevención y Lucha contra la Pobreza y la Exclusión social, la Estrategia contra la pobreza, la Estrategia Nacional de Prevención y Lucha contra la Pobreza y la Exclusión social, la futura 2ª Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar y el Plan Estatal de vivienda 2021-2025.
- **Con relación al alquiler**, es urgente poder habilitar a las ciudades con mercado tenso para establecer límites al precio del alquiler. Estos se deben introducir tanto con un precio máximo para los nuevos contratos, en base a los índices trabajados autónomicamente o localmente, como respecto del precio del contrato anterior, para evitar subidas abusivas.

Noviembre 2020