

# PONENCIA 4: PRESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN

---

## INTRODUCCIÓN GENERAL

Como ya se ha dicho anteriormente, debemos superar las propuestas de intervención inmediata con acciones en la calle aunque no abandonarlas. Mirando más allá de nuestro día a día para buscar soluciones generales a medio plazo para garantizar el derecho a una vivienda digna.

Como movimiento por la vivienda digna debemos incidir en generar un ideario común en el conjunto de la sociedad cambiando el concepto actual de la vivienda. Debemos pasar de una forma de ver la vivienda basada en la especulación y con el fin de generar dinero, a una donde se entienda la vivienda como un bien común y un derecho básico que debemos proteger colectivamente ante cualquier intento de especulación.

A partir de aquí hay una batalla que también la tenemos que ganar, y que es muy ardua y pesada y que muchas veces nos sobrepasa, que es la batalla de exigir que las administraciones como ayuntamientos, Generalitat y Estado español, hagan legislaciones a nuestro favor (el de la ciudadanía) y las cumplan en materia de Vivienda.

Ganar esa batalla es darnos herramientas poderosas no solo para defender los casos que nos llegan, sino para que se reconozca el derecho a vivienda digna a toda la población. La PAH viene de un proceso histórico de presionar a la administración y se han conseguido victorias al respecto. La más importante ha sido la ILP que con mucho esfuerzo y presión se consiguió que fuera aprobada por unanimidad en el Parlamento de Cataluña, convirtiéndose en la Ley 24/2015, conocida como la "Ley contra los desahucios y los cortes catalana", que lleva el sello y el ADN de la PAH en su articulado, que redactamos nosotras mismas. Los datos relativos al impacto de esta ley durante los nueve meses que estuvo en vigencia, antes de que el gobierno del PP pidiera su suspensión, fueron muy relevantes: 2.554 casos en que la banca se vio obligada a realojar a las familias que desalojaba ofreciendo un alquiler social de acuerdo a sus ingresos. La parte de pobreza energética, no impugnada por la alta presión que se volcó en las calles con cacerodadas y acciones en todo el estado, muestra el impacto que puede tener sobre la vida de la gente un cambio legal impulsado desde la calle que proteja los derechos y no el negocio de pocos: en un año desde su aprobación paró 30.000 cortes en Catalunya.

Debemos tener en cuenta que a los poderes políticos en general no les interesa aprobar nuestras leyes ni llevarlas a cabo ya que reciben financiación y presiones de nuestros enemigos: bancos, fondos buitres... Solo a través de la presión social seremos capaces de obligarles a que vayan accediendo a nuestras demandas.

Es más, la lucha que las PAHs han sostenido durante 10 años, nos ha enseñado que las leyes injustas son en realidad la vulneración de derechos legalizada, sistematizada, institucionalizada y con mecanismos y medios de ejecución. A la vez, las políticas en favor de los intereses de los

especuladores, que serán dominantes hasta que no las tumbemos, completan los fundamentos del modelo de vivienda pasado y actual, construido esencialmente para que la vivienda y su acceso a ella, una necesidad básica humana, esté en el centro del mercado económico y del libre albedrío de la financiarización y especulación. Por lo tanto el marco legal y las políticas de vivienda y económicas pro mercado dominantes, son el código de la especulación y de la desposesión y la misma base de un modelo injusto de vivienda que hay que dejar atrás y construir de nuevo.

Además sabemos que nuestros enemigos son perfectamente conscientes de ello. Por este motivo presionan constantemente al poder ejecutivo, legislativo y judicial; redactando de su puño y letra cambios legales regresivos (reformas de la LAU, rescate encubierta a cambio de nada para la banca, leyes para las SOCIMIS etc.) para consolidar unas reglas del juego totalmente favorables a sus intereses. Es más, por experiencia directa sabemos lo que es que el mismo presidente del BBVA pida a cara descubierta en el último día de plazo para que se impugnara la Ley 24/2015, que un Consejo de Ministros lo obedezca ([https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/empresas/BBVA-Blackstone-Ley\\_antidesahucios-Soraya\\_Saenz\\_de\\_Santamaria-Oriol\\_Junqueras-ley\\_antidesahucios\\_0\\_911908884.html](https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/empresas/BBVA-Blackstone-Ley_antidesahucios-Soraya_Saenz_de_Santamaria-Oriol_Junqueras-ley_antidesahucios_0_911908884.html)). Y así sucedió. Es por esto que ponen muchos recursos y esfuerzos en esta batalla, para ganarla y arrasarnos. Y por esto mismo, estamos convencidas que no podemos dejarles ese terreno para que jueguen y presionen sólo ellos.

No se trata de entrar en su terreno o de burocratizarnos. Sinó de luchar desde la calle y con la fuerza de los movimientos sociales para denunciar la captura por parte del poder de gran parte de las leyes y las políticas, conseguir el apoyo de la sociedad para terminar con ello y aprovechar las brechas que nosotras mismas abriremos para cimentar un nuevo sistema de vivienda basado en los derechos y en su función social y valor de uso.

Sabemos que a cualquier derecho reconocido lo precede una lucha. Pues llenemos y conectemos todos los niveles y espacios de esa batalla. La batalla y la presión a la administración busca cortocircuitar sus reglas del juego y los beneficios de pocos a través de la denuncia, la lucha y la apertura de brechas, también en el campo de las leyes y las políticas. Si el enemigo se resiste y trata de tumbar leyes como la 24/2015, será porque duelen. De hecho, las campañas que hemos articulado en los últimos años (#StopDesahucios, #StopDeudasHipotecarias, #AlquilerSocial, #ObraSocialPah y #RealojosDignos etc.) son un demostración de solidaridad y de defensa de los derechos, pero a la vez muestran el camino a las medidas contundentes de mínimos que deberían de emprender los gobiernos para proteger a la gente y no a los bancos, a fondos buitres y a especuladores: detener desahucios, realojar, obligar a la banca a ceder pisos, sacar la vivienda del mercado.

También vemos muy importante visualizar nuestras victorias. Desde siempre hemos visto como los diferentes gobiernos han intentado canalizarlas como logros suyos, cuando la realidad es que, en general, no tenían ningún interés en aprobar nuestras leyes y se dedicaban a poner trabas a nuestras propuestas. La estrategia de presionar a la administración no debe servir para fortalecer a las instituciones, ya que ellas son cómplices de la injusticia que sufrimos. Por lo tanto, debemos hacer que se visualicen como nuestras las victorias que

consigamos, fruto de nuestra lucha y perseverancia para fortalecer el movimiento por la vivienda. Que nadie, ningún partido ni gobierno, se apropie de lo que se ha ganado con la lucha.

## **APUESTA ESTRATÉGICA I.**

### **FIJAR EJES DE LUCHA HACIA LA ADMINISTRACIÓN Y PRESIONAR CON OBJETIVOS CONCRETOS**

Históricamente desde la PAH se ha usado la estrategia de presionar a la administración para conseguir nuestros fines. La estrategia que hemos usado es la de negociar primero, para que a medida que la administración bloquea nuestras propuestas, poder presionar en diferentes frentes hasta conseguir nuestros objetivos. Algunos de los diferentes frentes de presión son: incidir en la opinión pública mediante los medios de comunicación o redes sociales, presión en las calles, bloqueos mediante ocupaciones de edificios de las administraciones y escraches a políticos.

Debemos ser conscientes de que nuestra capacidad de llegar a acuerdos con las administraciones dependerá de nuestra capacidad de entender y aprovechar las coyunturas políticas, nuestra capacidad de movilización y la determinación que tengamos colectivamente.

A continuación exponemos los principales ejes de lucha que tenemos abiertos desde la PAH y que creemos que pueden ser extensibles al movimiento por la vivienda.

#### *1. Stop-Desahucios*

Como ya se ha dicho, en 2015 conseguimos aprobar una ley de emergencia habitacional (24/2015). Esta ley tiene varios objetivos. Por un lado, corresponsabilizar a los bancos y grandes tenedores en la problemática de la vivienda que generan. Les obliga a realojar a las familias en situación de vulnerabilidad ofreciéndoles un alquiler social. También se da poder a las administraciones para obligar a bancos y grandes tenedores a la cesión obligatoria de viviendas que lleven dos años vacías a un precio muy por debajo del de mercado.

A día de hoy, algunos de sus artículos, como el de la cesión obligatoria, aún no están siendo llevados a cabo, algo que es responsabilidad del Gobierno de la Generalitat. Poner este artículo en vigor supondría disponer de las casas vacías de los grandes tenedores de vivienda para realojar a todas aquellas familias que según los varemos de la Ley se encuentran en situación de exclusión residencial, fuera cual fuera la causa (finalización del contrato de alquiler, ocupación...). De esta forma acabaríamos con el incumplimiento de esta ley, la cual no está atendiendo satisfactoriamente a todas aquellas familias que se encuentran pendientes de un alojamiento digno en las llamadas Mesas de Emergencia.

Por lo tanto, nuestras exigencias a las administraciones competentes son:

La suspensión temporal de cualquier desahucio que afecte a personas con bajos ingresos, que carezcan de alternativa habitacional adecuada, hasta que la administración pública que corresponda pueda garantizar el acceso a una vivienda adecuada. También 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, donde se marca que se deben aprobar urgentemente medidas que obliguen al acatamiento judicial/estatal de las peticiones de suspensión de desahucios emitidas por el Comité DESC, en cumplimiento de su protocolo, hasta que el Comité investigue y se pronuncie sobre cada caso.

Anulación del procedimiento conocido como desahucio abierto. Este procedimiento genera un sufrimiento añadido debido a la incertidumbre que provoca ignorar cuándo se va a producir el desahucio. A pesar del último real decreto de alquileres, donde ya se reitera la especificación de que los desahucios deben tener un día y una hora clara de convocatoria, algunos jueces siguen reinterprelando la ley y se siguen produciendo los desahucios en abierto. Es necesaria una nueva revisión de la LEC que evite estas reinterpretaciones.

Prórroga de la moratoria sobre deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad, según establece el Real Decreto-ley 5/2017 por el que se modifica el RD-ley 6/2012 y la Ley 1/2013, que vence en mayo de 2020. Esta prórroga se tiene que hacer vinculando a los nuevos propietarios de las viviendas para que estén obligados a aceptarla.

De la misma forma están finalizando los contratos de alquiler social firmados por las entidades financieras con familias en exclusión social y deben alargarse vinculando a la entidad financiera que los firmó o, en su caso, a los nuevos propietarios de las viviendas. Ambos elementos exigen urgentes pero sencillas modificaciones técnicas que las garantizarían.

Regulación y limitación de los precios del alquiler ajustados a los salarios y prestaciones económicas existentes en nuestro país, otorgando a los ayuntamientos la capacidad de establecer precios vinculantes. Esto es algo que ya se está aplicando en otros países y que evita llegar a una situación desbordante de desahucios como la que tenemos.

## *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 le 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 que en los países de nuestro entorno ronda el 20%. Además, las leyes actuales han permitido que la poca vivienda pública existente pase al mercado una vez finaliza su período de protección (algunos cálculos estiman la pérdida histórica del parque de vivienda con algún tipo de protección oficial en Barcelona afirmando que sino se hubiera podido vender, tendríamos unos 150-200.000 viviendas sociales más, que equivale al 40% del parque). Esto ha provocado:

- Que la banca utilice las hipotecas como una de sus principales fuentes de negocio y abuso, y que, tras la crisis, hayan dado entrada a fondos buitres extranjeros que se han hecho con un enorme parque de viviendas, muy superior al de las AAPP, provocando la brutal burbuja de los alquileres que padecemos.
- Que las administraciones públicas carezcan de alternativa habitacional para aquellas familias que por causas sobrevenidas no pueden hacer frente a sus hipotecas o alquileres.
- Que las vulneraciones de los Derechos Humanos en forma de desahucios apenas bajen de los 60.000 desahucios/año, con el tremendo sufrimiento humano que generan, que incluye un muy elevado número de suicidios.

Somos conscientes de que el Parque Público de Vivienda Social y para alquiler asequible que necesitamos 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 normalmente, acaban en manos de fondos buitres.
- Cesión obligatoria de casas a la banca rescatada, con prohibición expresa a Bankia y a la SAREB de seguir vendiendo suelo o viviendas, cediendo de forma inmediata aquellas de las 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, que sería 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 o bien por ayudas o exenciones fiscales, se les reclame su deuda en vivienda.

Pensamos que es clave articular campañas amplias que pongan encima de la mesa la necesidad de activar ya medidas estructurales para conseguir un nuevo modelo de vivienda. El movimiento por el derecho a la vivienda ha denunciado de intensamente la emergencia habitacional permanente causada por el estallido de la burbuja. Pero ahora es necesario señalar medidas y soluciones a medio y largo plazo, que además, pueden tener un eco muy importante en la mayoría de la población. Si no aumentamos el parque de vivienda asequible y lo mantenemos fuera del mercado de forma permanente, no acabaremos con el problema de la 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 los fondos buitres. Todo ello 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 viviendas desocupadas, muchas de las cuales están hoy en manos de grandes tenedores, que pese a los incentivos existentes 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 al mercado a precios asequibles.

### *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 solo desde el Ministerio de Economía (óptica de las entidades financieras) se haya abordado la misma, habiendo desaprovechado una oportunidad única para desarrollar una ley conforme a los intereses y derechos de los consumidores al nivel de los estándares europeos, por lo que exigimos su reforma para:

- Incorporar plenamente la Directiva 93/13/CE y toda la jurisprudencia del TJUE en relación con 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 consiguiendo una auténtica segunda oportunidad.

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

#### *V. 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 TC 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. La ley 24/2015 de Cataluña, fruto de una ILP y aprobada por unanimidad del Parlament, es la ley más avanzada en materia de vivienda (yo agregaría: aún siendo una ley de mínimos), y cuenta además con el compromiso de TODOS los partidos, excepto el PP, de extender sus contenidos al conjunto del Estado.

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 estas razones creemos que se debe aprobar urgentemente una Ley Estatal de Vivienda, sobre la base de la 24/2015 catalana, 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, el movimiento por la vivienda y otros actores que se consideren.

Debido a que las leyes autonómicas siempre están expuestas a la posibilidad de ser anuladas o enviadas al Tribunal Constitucional por los grupos que ostenten el poder en España, creemos que deberíamos trabajar conjuntamente con otras organizaciones a nivel estatal para poder tener una ley estatal que permitiera alcanzar el objetivo de que la vivienda digna sea un bien común.

#### *VI. Medidas para aprobar en ayuntamientos*

Viendo que nuestros colectivos hacen mucho trabajo local, el principal foco donde podemos hacer presión a la administración es en los ayuntamientos. Aunque estamos ante un claro proceso de pérdida de competencias por parte de estos, todavía tienen una parcela importante de poder que podemos aprovechar.

A continuación detallamos algunas medidas interesantes que hemos aprobado en diferentes municipios:

- Asignación de un 35% del presupuesto anual de inversiones para ir teniendo un parque público de vivienda con alquiler social hasta llegar entre las diferentes administraciones al 30% en cada municipio.
- Modificación del POUM para que el 30% de las nuevas construcciones sean de vivienda social protegida.
- Modificación de las ordenanzas fiscales para aumentar el IBI en un 50% en todos los pisos que lleven un tiempo vacíos. Al mismo tiempo ofrecer reducciones del IBI a los propietarios que cedan sus pisos al ayuntamiento u ofrezcan un alquiler social.
- Pedimos contadores sociales de agua y luz para todas aquellas familias que mientras no dispongan de una vivienda oficial se ven obligadas a ocupar. Cuando hablamos de vivienda en general, estamos hablando de disponer de los servicios básicos para poder vivir en condiciones dignas.
- Realajo 100% de familias procedentes de desahucio.
- Mientras no se cumpla la 24/2015 y la Mesa de Emergencia esté saturada, asegurar que los ayuntamientos ofrecen algún tipo de alternativa mínimamente digna, pisos municipales o, en el peor de los casos, pensiones temporales.
- Multas severas a la vivienda vacía y mal conservada de la banca y de cualquier tipo de propietario. Multas sistemáticas a los grandes propietarios que incumplan la obligación de ofrecer un alquiler social en desahucios hipotecarios y por impago de alquiler; y a las empresas suministradoras corten los suministros, vulnerando a cara descubierta la Ley 24/2015.

## **APUESTAS TÁCTICAS**

**Apuesta táctica 1: Llevar nosotras la iniciativa en materia legislativa tanto en la Generalitat como en el Estado español.**

Para asegurar que vamos cumpliendo nuestros objetivos como movimiento por la vivienda, debemos tener contacto constante con las diferentes administraciones para asegurar que las leyes que vayan aprobando obedezcan a nuestros intereses. En este sentido es necesario un equipo negociador que esté atento y vaya presionando. En el caso de que haya leyes que se vayan a aprobar contra nuestros intereses, debemos iniciar movilizaciones para pararlas como ya hemos hecho antes. También podemos valorar la opción en algún momento de iniciar una ILP para presionar sobre algún tema específico que consideremos fundamental.

**Apuesta táctica 2: Asegurar que se cumplen las leyes que promovemos o las que nos interesan.**

Tenemos algunas leyes que van a favor del derecho a la vivienda, pero no se están cumpliendo. Se cumplen las que lo vulneran y se guardan en un cajón las que incluyen alguna medida que se debería aprovechar. La más flagrante es la 24/2015, que obliga a las administraciones a realojar obligatoriamente en caso de desahucio y vulnerabilidad, pero también la 18/2007 del derecho a la vivienda de Catalunya. Es fundamental que una vez hayamos ganado una ley aseguremos su cumplimiento. Para este fin podemos realizar las siguientes acciones:

Presión a los ayuntamientos con los métodos expuestos anteriormente. Aquí podríamos añadir la idea de presentar una denuncia colectiva estratégica para ganar judicialmente y generar jurisprudencia al respeto.

Presión a los jueces que no están aplicando la 24/2015 señalándolos en las redes y si hace falta, escraches.

Presión continuada a la Generalitat con la Mesa de Emergencia: junt@s debemos conseguir que se ponga a zero y mantenerla así de forma permanente.