

Un derecho fundamental

Vivienda y dignidad humana

MARIA EUGÈNIA
Gay



Desde que estallara la crisis financiera en el 2008 –de cuyas consecuencias muchas familias aún no se han recuperado– el desconcertante volumen de desahucios registrado en nuestro país ha revelado de forma dramática la existencia de un complejo problema de carácter estructural que incide de manera directa en el derecho a la vivienda.

Así se expresa en las exposiciones de motivos de las numerosas leyes aprobadas sobre la materia, tanto a nivel estatal como autonómico, a lo largo de los últimos años; la más reciente hace tan solo unos días por el Parlamento de Catalunya, con la finalidad de introducir mecanismos para contener el precio de los alquileres en aquellas zonas donde el mercado se ha tensionado –por utilizar la nomenclatura de la norma– de forma desmesurada.

El desmoronamiento del sector de la construcción y las dificultades para obtener financiación provocó una reducción progresiva del régimen de propiedad como forma de acceso preferente a una vivienda y, consiguientemente, un incremento sustancial de los contratos de arrendamiento en un momento en el que el poder adquisitivo de las familias se había reducido considerablemente. Por otro lado, el aterrizaje en nuestro país



CONTE

de fondos de inversión internacionales y el desplazamiento de la oferta hacia usos más rentables distintos al residencial –por el auge del turismo y las plataformas *peer to peer* (p2p)– agudizó el desequilibrio entre inquilinos y propietarios con una subida incontrolada de las rentas.

En este escenario, el precio no solo se convirtió en una barrera para acceder a una vivienda en alquiler, sino también para permanecer en la misma a la hora de renovar el contrato; de nada sirvió que, en junio del 2013, el legislador redujera la duración de la prórroga mínima exigible a tres años con la intención de dinamizar un mercado que precisaba de todo lo contrario: estabilidad y seguridad.

TALES CARENCIAS se expresaron rápidamente a través de distintos fenómenos que pronto se instalaron en el imaginario colectivo como inseparables de una crisis habitacional no resuelta; como la ocupación o la gentrificación, a la que el legislador catalán, en la ley recién

publicada, se ha referido en unos términos que, por certeros, bien merecen ser traídos a colación: «Esta dinámica de segregación espacial en función de la capacidad económica incide muy negativamente en la estructura urbana y en la cohesión social».

La vivienda es un derecho que hace posible la materialización de la dignidad y la igualdad de las personas, pues, como dijo con acierto **Mario Benedetti**, «no es solo un bien inmobiliario, es también una forma de consolidación espiritual». Por esta razón, son precisas políticas que contemplen la vivienda destinada a cubrir la necesidad básica de establecer el domicilio habitual más allá de las leyes de la oferta y la demanda del libre mercado, precisamente, por tratarse de un derecho cuya función social exige armonizar el legítimo interés privado de los propietarios con el bien común, para evitar así que se produzcan supuestos de especulación, *mobbing* inmobiliario o *infravivienda*.

Hoy se hace más necesario

que nunca desarrollar un parque de vivienda social en régimen de alquiler –actualmente de un 2,5% a nivel estatal– para acercarlo a la media europea (del 15%) y dar respuesta a las familias que se encuentran en riesgo de exclusión residencial; muchas de las cuales, además, se han tenido que enfrentar a un calvario judicial a través de un procedimiento –o varios– de ejecución hipotecaria, por impago de la renta o de ocupación.

LA LITIGIOSIDAD que gira en torno al derecho de vivienda –repartida en procesos de diversa naturaleza– pone de manifiesto la insuficiencia de los recursos con los que hasta ahora se ha dotado a la Administración; habiendo surgido incluso mafias que, aprovechándose de esta falta de medios y con un claro abuso de la vulnerabilidad de las personas, se han lucrado de la necesidad de muchas familias que se han visto obligadas a ocupar una vivienda aún a sabiendas de estar cometiendo un ilícito civil o incluso penal.

El derecho a la vivienda, cuya esencialidad ha sido equiparada en la Declaración Universal de los Derechos Humanos con el alimento, el vestido o la asistencia médica, requiere toda la atención de los poderes públicos; quienes a través de una política habitacional adecuada tienen el deber de promover las condiciones necesarias para que la libertad y la igualdad sean una realidad efectiva y extensible a toda la ciudadanía. ≡

Decana del Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.