

**EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN 60/251 DE LA ASAMBLEA GENERAL
DEL 15 DE MARZO DE 2006 TITULADA “CONSEJO DE LOS DERECHOS
HUMANOS”**

**Informe del Relator Especial para la vivienda digna como componente del derecho
a una adecuada calidad de vida, Miloon Kothari**

Addendum

**Nota preliminar sobre la misión en España
(20 de noviembre-1 de diciembre de 2006)**

*El presente documento, que lleva el símbolo numérico de la cuarta sesión del Consejo de Derechos Humanos, se llevó a cabo durante la quinta sesión del Consejo.

GE.07-12814

I. PROPÓSITO Y DESCRIPCIÓN DE LA MISIÓN DEL RELATOR ESPECIAL PARA LA VIVIENDA DIGNA EN ESPAÑA.

1. Ante la invitación del Gobierno de España, el Relator Especial visitó España del 20 de noviembre al 1 de diciembre de 2006. En el transcurso de su misión, el Relator visitó Madrid, Bilbao, San Sebastián, Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Sevilla, Barcelona y Zaragoza y se reunió con representantes de alto nivel del Estado, las Comunidades Autónomas y las autoridades locales. Recibió testimonios de gente afectada por presuntas violaciones de su derecho a una vivienda digna y se reunió con numerosos representantes de la sociedad civil, incluidos movimientos sociales, Organizaciones No Gubernamentales, académicos, investigadores independientes de los derechos humanos, grupos de mujeres y representantes de grupos minoritarios como la comunidad gitana. El Relator Especial desea expresar su agradecimiento al Gobierno español por la invitación y el apoyo prestado durante la misión.

II. LEGISLACIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS.

2. El derecho a una vivienda digna y adecuada está reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, que también contiene estipulaciones que protegen la “función social del derecho a la propiedad privada” (art. 33) y “el derecho a disfrutar de un entorno apropiado para el desarrollo de la persona” (art. 45). Por otra parte, el artículo 10 de la Constitución afirma que “las cláusulas relacionadas con los derechos y libertades fundamentales reconocidos por la Constitución serán interpretadas de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España”.
3. El Relator Especial reconoce los esfuerzos en relación con la ejecución del derecho a una vivienda digna que las autoridades españolas han llevado a cabo a todos los niveles. Celebra la creación de un Ministerio de Vivienda a nivel estatal y el progreso en la legislación, incluidos el anteproyecto de la Ley del Suelo, el nuevo Plan de la Vivienda, el nuevo Código Técnico de la Edificación, el Plan Nacional de Calidad de las Aguas y varias leyes del suelo regionales como las del País Vasco y Andalucía y el anteproyecto para el derecho a una vivienda digna en Cataluña.
4. El Relator Especial celebra también la participación activa del Ministerio de Vivienda en el Programa de Buenas Prácticas y Liderazgo Local de ONU-Hábitat. Se han publicado varios catálogos sobre buenas prácticas, como el “Catálogo de Buenas Prácticas Españolas”. Además, el Ministerio de la Vivienda ha apoyado técnica y económicamente al Foro Iberoamericano de Buenas Prácticas.

III. ASPECTOS PREOCUPANTES.

5. Sin embargo, al final de su visita, el Relator Especial llegó a la conclusión preliminar de que España se está enfrentando a una grave crisis del sector de la vivienda, motivada por varios factores.
6. Información proporcionada al Relator Especial indica que algunos sectores de la población española se enfrentan a problemas de acceso a la vivienda. España ha vivido uno de los mayores aumentos en el precio de la vivienda entre los países desarrollados en los últimos años. Incluso entre los propietarios, un considerable sector de la población está pasando por dificultades. El Relator Especial apunta que una proporción significativa de la población está invirtiendo más del 40 % de su salario (una vez deducidos los impuestos) en hipotecas.¹ Le preocupa que la asignación de una cantidad tan grande de los ingresos personales a la vivienda pueda tener un impacto directo en el disfrute de otros derechos humanos como la educación, la alimentación o el vestido.
7. Recibió varios testimonios de personas que estaban incumpliendo sus pagos por el aumento de los intereses.² Aunque, de acuerdo con los datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el porcentaje de personas con impagos en su hipoteca en España en septiembre de 2006 era solo del 0,30 %, no parece que la situación vaya a ser sostenible a largo plazo, y el Relator Especial teme que más gente atravesase problemas de impagos en el futuro, lo que podría afectar a su derecho a una vivienda digna.
8. España tiene un bajo porcentaje de vivienda pública. Esta reserva se divide entre VPOs (vivienda de protección oficial de promoción privada)³ y vivienda social de alquiler. Aunque el nivel de financiación para los hogares protegidos en España se ha incrementado recientemente, según la información oficial, y más de 410.000 familias se han beneficiado de algún tipo de ayuda financiera para la vivienda en 2005, esto todavía se considera insuficiente. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) también ha reseñado la ineficacia de las políticas de vivienda de bajo coste.⁴
9. En cuanto a la vivienda de alquiler, mientras que en 1950 superaba en número a la vivienda en propiedad en España, hoy constituye sólo el 12 % de todos los hogares, siendo éste uno de los porcentajes más bajos de Europa. Casi todo corresponde al sector privado, con sólo un 2 % de residencias clasificadas como vivienda social pública comparado con el 10-30 % en otros países de la Unión Europea. Además, aunque los precios de la vivienda social son entre un

¹ Real Institución de Peritos Colegiados, crítica europea de la vivienda de 2006, capítulo 9, p. 155. <http://rics.org/>.

² Aproximadamente el 80% de las familias españolas no puede ahorrar dinero cada mes a causa del pago de las hipotecas y otras deudas. Además, el 10% de la población no puede pagar sus deudas (*Expansión*, 1 de noviembre de 2006, p. 30, <http://www.ces.es/servlet/nowml?id=CesColContenido%20M01162451967926~S129127~N20061101-0080.PDF&mime=application/pdf>)

³ Las VPOs proporcionan ayuda financiera a compradores e inquilinos y limitan el precio máximo de estas unidades.

⁴ *Estudio económico de España 2005: estabilización del mercado de la vivienda* (<http://www.oecd.org/eco/surveys/spain>).

18 y un 50 % más bajos que en el mercado privado, tienden a ser más altos para los segmentos de población con bajos ingresos.⁵ La liberalización de los contratos de alquiler y la falta de una reserva pública de viviendas asequibles han contribuido al considerable aumento de los precios de alquiler privados. Esta liberalización ha reducido la seguridad del arrendamiento para los inquilinos en España.

10. La especulación de la vivienda ha sido una importante fuente de beneficios de los que únicamente se han beneficiado algunos grandes promotores. Como resultado de la prioridad dada a un modelo no regulado de propiedad, España posee el mayor número de casas vacías de la Unión Europea. De acuerdo con el censo de 2001, las viviendas vacías representan alrededor del 15 % del total (más de 3 millones, sin tener en cuenta las segundas residencias). Este porcentaje supera ampliamente el déficit actual estimado en el mercado de viviendas de alquiler (unas 800.000 unidades). La especulación y los beneficios financieros generados por la vivienda parecen haber conducido a la aparición de corrupción a gran escala.
11. Los testimonios y la información recibida por el Relator Especial muestran varios factores discriminatorios en relación con el acceso a la vivienda, incluyendo el encarecimiento de las ciudades y la consiguiente segregación, desalojo y *mobbing* (violencia física y psicológica utilizada para obligar a la gente a abandonar su hogar con fines especulativos). El Relator Especial está particularmente preocupado por la información que sugiere que en muy pocos casos los acusados por presunto *mobbing* fueron llevados a los tribunales y muchos testimonios atestiguan que esta práctica afecta especialmente a las personas mayores.
12. Aunque la situación de la vivienda afecta a todos los sectores de población, algunos se han visto especialmente afectados:

-El Instituto Nacional de Estadística estimó a finales de 2005 que había 21.900 personas sin hogar en España, aunque este es un dato más bien conservador, puesto que no existe consenso oficial en la definición de personas sin hogar.

-El Relator Especial recibió testimonios de mujeres que sufrían distintos tipos de impedimentos para ejercer su derecho a una vivienda digna, incluyendo mujeres víctimas de violencia doméstica y con riesgo de agresiones.

-La juventud española se ha visto particularmente afectada por la actual crisis de la vivienda. Por ejemplo, únicamente el 10,90 % de los jóvenes entre 18 y 24 años han podido emanciparse y abandonar la casa de sus padres. En el segmento de entre 25 y 29 años, la cifra llega al 42,40 %, pero sólo entre los 30 y los 34 años se supera el 50 % en la tasa de emancipación.⁶ Según el Consejo de Juventud en España, un joven

⁵ El Relator Especial es de la opinión de que un porcentaje considerable de la población puede estar cayendo en esta categoría. Cifras del Instituto Nacional de Estadística (2006) indican por ejemplo que el 20% de los españoles vive por debajo del umbral de pobreza.

⁶ Observatorio Joven de la Vivienda en España N° 13, Cuarto trimestre de 2005 (www.cje.org/)

necesita, de media, un 60,80 % de su salario para acceder al mercado privado de la vivienda, lo que da lugar a deudas a muy largo plazo.

-El Relator Especial recibió testimonios de trabajadores inmigrantes que viven en residencias irregulares, en edificios en construcción, en viviendas en situación de hacinamiento, que se enfrentan a la discriminación a la hora de acceder a una vivienda o se ven obligados a alquilar camas por horas (“camas calientes”).

-También visitó poblados y/o barrios chabolistas, algunos de ellos con décadas de existencia, en los que viven algunas comunidades marginales, como la gitana. Visitó además otras comunidades que se enfrentan a unas condiciones de vida y de vivienda precarias, con hacinamiento y discriminación.

IV. RECOMENDACIONES PRELIMINARES.

13. Llegados a este punto, al Relator Especial le gustaría hacer las siguientes recomendaciones preliminares, que las autoridades españolas deberían considerar:

-Revisar las políticas económicas y sociales que afectan a la vivienda y a los asuntos relacionados con ella. Las políticas y leyes que se deriven de tal revisión deberían tender a una aproximación de los Derechos Humanos a la vivienda. La base legal de esta aproximación ya existe en la Constitución Española y en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos que España ha ratificado.

-Reconocer la vivienda como un derecho fundamental y no, como es ahora el caso predominante, como una mera comodidad que se compra y se vende. El gobierno debe establecer en todas sus leyes y políticas el derecho a la vivienda y la función social de la propiedad como está reconocido en todas las leyes nacionales y sus equivalentes internacionales.

-Adoptar una política nacional de vivienda integral y coordinada, basada en los Derechos Humanos y en la protección de los más vulnerables. El Relator Especial hace un llamamiento a la indivisibilidad de la estrategia de los Derechos Humanos, mientras se articulan políticas para una vivienda digna.

-Reflexionar seriamente sobre el funcionamiento del mercado, incluyendo si fuera necesario la intervención pública para controlar la especulación del suelo. Tal revisión de las políticas de mercado debería incluir una revisión del actual modelo de propiedad, cuestionando las subvenciones al sector más alto del mercado inmobiliario, y su posible impacto negativo en las opciones de vivienda para personas con bajos ingresos.

-Asegurar medios de justicia y mecanismos de queja eficaces para permitir la implementación del derecho a una vivienda digna recogido en la Constitución Española y en los instrumentos internacionales.

-Investigar rigurosamente y penalizar apropiadamente prácticas como el mobbing, la corrupción o la discriminación en el sector inmobiliario. Deberían estar a disposición de la población afectada por estas prácticas unos mecanismos adecuados para investigar la sanción y la compensación.

-Tratar urgentemente la situación de insuficiencia de la vivienda y los servicios sociales para las mujeres, los grupos vulnerables con riesgo de exclusión social y las personas con bajos ingresos, sin hogar, inmigrantes y comunidades gitanas.

-Facilitar el acceso a diferentes tipos de alojamiento que incluyan albergues, viviendas o residencias de emergencia, pensiones y viviendas transitorias.

-Incrementar la disponibilidad de viviendas en alquiler mediante una utilización más eficiente de los edificios vacíos y también a través de la edificación de una reserva de viviendas en alquiler, manejada desde el sector público, para responder a las demandas de la población con bajos ingresos y de garantizar la seguridad de permanencia para los inquilinos, que según la actual ley no existe para periodos de más de cinco años.

-Mejorar la efectividad del proceso ya iniciado de consulta a la sociedad civil, con el fin de diseñar políticas, estrategias y planes de vivienda y urbanización en todos los niveles de las administraciones públicas.