

Extract of Viento Sur

<https://vientosur.info/spip.php?article14696>

Plural: ¿Hacia donde va el capitalismo español?

El inquilinato frente a la violencia inmobiliaria

- archivo - 162 -



Publication date: Sábado 30 de marzo de 2019

Description:

En muy pocos años, el imaginario hegemónico de las clases medias (reales, fingidas o deseadas) de acceso a la vivienda por el camino de la hipoteca se disolvió. Los bancos cerraron el grifo y la expectativa en general de modos de vida de las capas de población que demandan, desean -necesitan- una vivienda se alteró drásticamente.

Licencia de Creative Commons BY - NC- ND Viento Sur

Siempre nos han contado que el *ladrillo*, es decir, el sector inmobiliario, es una parte importante de la economía española. No solo tenemos las mayores tasas de vivienda por habitante, también tenemos las mayores tasas de vivienda vacía. El sistema que preserva ese vacío en pro del negocio y la especulación inmobiliaria mientras desahucia personas dejándolas en la calle, menoscaba un derecho humano fundamental. Hay una fórmula para ese incremento progresivo de violencia institucional: la influencia del sector en los gobiernos. Y una fórmula para combatirla: el ejercicio del derecho a la vivienda y a la ciudad.

La intensidad de la violencia inmobiliaria recibida por amplias capas de la población a partir de las reformas del gobierno de Aznar en los noventa fue grande. Generó un contexto que llevó a extender en la agenda pública esta forma de violencia, de acoso, de *mobbing* inmobiliario, hasta el punto de ser recogida en el Código Penal en 2010 como delito. Llegó también algo mucho más útil, la solidaridad y la cooperación en forma de Plataformas de Afectados por la Hipoteca (PAH), de 15M, de asambleas de barrio, de centros sociales y de tantas otras experiencias. Desde acciones y movimientos en lo local se viene logrando situar no solo el dolor y la rabia que genera esa violencia, sino también apuestas firmes por modelos alternativos a la extracción inmobiliaria permanente y una amplia cultura de apoyo mutuo.

En los últimos meses, desde el trabajo en colaboración continua con diferentes expresiones de los movimientos por el derecho a la vivienda y a la ciudad, hemos construido de forma colectiva sindicatos de inquilinas e inquilinos en numerosas ciudades. Estos sindicatos vienen desplegando acciones de diversa intensidad y carácter en defensa del derecho a la vivienda de las clases no propietarias. De forma intrincada entre estas acciones y su visibilidad pública se viene consolidando la percepción de un nuevo sujeto político apartado tradicionalmente del panorama: el inquilinato.

Como dijimos en la presentación del Sindicato de Inquilinas en Madrid, un horizonte posible en esta lucha es el de la huelga de alquiler. Vista la trayectoria de las asambleas de bloques en lucha y de la campaña *Nos Quedamos*, hoy esa oportunidad es más creíble que entonces. En la fecha en la que se cierra este artículo, el gobierno del PSOE se presenta dispuesto a incumplir su compromiso de regular el mercado del alquiler en pro de los derechos humanos, por lo que el apoyo e impulso a los Sindicatos de Inquilinas se hacen cada día más necesarios y útiles. Se trata en el momento actual de conatos de huelga distribuida y diversa, de construcción de herramientas colectivas de apoyo mutuo y de ejercicio efectivo de un derecho humano. *Nos Quedamos* es una expresión de desobediencia que señala al acosador como ilegítimo (sea propietario, policía, juez o político) y a la cooperación popular como garante de derechos.

La citada reforma del Código Penal define al acosador como "quien, de forma reiterada, lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda". Además, se expone que se pretende "tutelar el derecho al disfrute de la vivienda frente a los ataques dirigidos a obligar a abandonarla para así alcanzar, en la mayoría de los casos, objetivos especuladores" e imponer a los acosadores penas de prisión de 6 meses a 2 años. Visto lo visto, son más evidentes las tutelas del sector inmobiliario-financiero local, patrio e internacionalizado sobre los sucesivos gobiernos que ningún atisbo de tutela efectiva desde los poderes del Estado sobre un derecho tan importante para la reproducción de la vida.

Veremos un poco más adelante cómo estas y tantas otras buenas palabras del gobierno de Zapatero han quedado en papel mojado y, lejos de la visión de los agentes inmobiliarios como acosadores, en España se les ha situado en una consideración de salvador, de macho alfa que salva a la tribu. Una operación bárbara de estafa en la construcción de imaginarios difícilmente comparable.

Antes de hacer una aproximación que describa el contexto en el que se viene disolviendo el *buenismo* del PSOE en la pleitesía al dictamen del interés inversionista, conviene hacer un repaso a las repercusiones materiales que se

vienen dando en las condiciones y modos de vida y en algunas otras cuestiones de contexto de la realidad del alquiler y del acceso a la vivienda de las clases no propietarias en general (personas inquilinas, okupas y precarias). También resulta interesante comprobar cómo la construcción de imaginarios colectivos entre los rentistas, en el inquilinato y de forma amplia en la sociedad ha variado distanciándose de la realidad en los últimos tiempos y cómo ahora esos imaginarios se están resituando.

La precariedad como disolvente del horizonte propietario

En muy pocos años, el imaginario hegemónico de las clases medias (reales, fingidas o deseadas) de acceso a la vivienda por el camino de la hipoteca se disolvió. Los bancos cerraron el grifo y la expectativa en general de modos de vida de las capas de población que demandan, desean -necesitan- una vivienda se alteró drásticamente. La extensión del precariado y el desempleo pasó de coyuntura vital a expectativa permanente de futuro. Vivimos una situación en la que, frecuentemente de una forma ilegal, a quienes quieren acceder a un alquiler se les requiere fianzas, avales y garantías superiores a los que en la fase anterior exigían un banco o caja para una hipoteca.

Venía siendo habitual la consideración, a nivel de imaginario compartido, de que *en España no hay cultura del alquiler*, en una especie de aseveración cultural asumida que dejaba fuera del marco a una realidad de acceso a la vivienda que ha sido permanente no solo como forma de vida, sino como uno de los principales negocios inmobiliarios con incidencia en el modelo y la forma de la ciudad que conocemos. Podemos ver cómo la forma urbana de la mayoría de ciudades está afectada desde largo por el negocio rentista.

Así describe la geógrafa Isabel R. Chumillas en su libro *Vivir de las rentas. El negocio del inquilinato en el Madrid de la Restauración* cómo el rentismo ha construido buena parte de la forma-función del Madrid actual: "Son los caseros los que hacen y rehacen Madrid durante el siglo XIX para terminar de crear lo que hoy es el Madrid viejo; un espacio en desuso y difícil de mantener que fue entonces toda la ciudad, y que hoy es solo su centro histórico, valioso y simbólico". Claro, Isabel escribía estas líneas en 2002, cuando el centro estaba vacío y se estaban realizando fuertes inversiones públicas en construir ese valor simbólico y en la rehabilitación de inmuebles privados y espacios públicos para el nuevo ciclo extractivo.

La planificación urbana en el siglo XIX no solo afectó al centro de la ciudad, sino que también se planificaron los ensanches burgueses y proletarios en la mayoría de ciudades; los planes de Cerdá y del marqués de Salamanca en Barcelona y Madrid como espacio de expansión de la burguesía urbana fueron acompañados del crecimiento fabril y de vivienda obrera en la zona opuesta de la ciudad. Así tenemos el Madrid del granito (al norte, con pretensión burguesa) y el Madrid del ladrillo (al sur, el espacio de agregación de las migraciones populares). La ciudad se ha medido con esa segregación socioespacial convirtiéndose en una máquina de producción de desigualdad, conformándose a golpe de negocio rentista. Actualmente, vemos en la proyección de futuro del Madrid de la Operación Chamartín (ahora, *Madrid Nuevo Norte*) o del centro temático del ocio y el turismo y del no planeamiento público la consolidación de este proceso, la anhelada *ciudad acabada* de Gallardón.

Parece claro que la cultura de extracción rentista, por un lado, y la amplia proyección del alquiler como forma de acceso a la vivienda, por otro, tienen una larga tradición en la cultura inmobiliaria española. También es cierto que la apuesta franquista y posfranquista de *propietarización* nunca fue total, pero se consolidó en lo que se refiere a la construcción de imaginario colectivo y a la proyección de formas de vida *deseables*.

Hoy esa proyección se ha roto para amplias capas de la población para las que el alquiler es la principal expectativa de acceso a la vivienda. Las consecuencias socioespaciales no son baladíes; se da el hecho de que las poblaciones se convierten en nómadas permanentes y los otros elementos que le vinculan al territorio, además de la vivienda (escuelas, centros de salud, ocio, trabajo, construcción de lazos sociales, organización política de base, etc.), se reinician en periodos no compatibles con la construcción y cuidado de arraigos: de tres años en la regulación actual

o de cinco en el pírrico aumento que propone el gobierno de Pedro Sánchez.

El casero impune y el inquilinato sumiso, hagan hueco

A nivel de imaginario se viene identificando la vivienda alquilada con una vivienda problemática e incompleta, donde las cosas funcionan por los pelos y donde la calidad de la construcción y su mantenimiento brillan por su ausencia. Se ha identificado a las personas inquilinas como un problema permanente, que ensucian, alborotan y rompen. Todo un artificio que presenta al casero como víctima de una suerte de malas bestias que no cuidan su patrimonio y su mejor beneficio. Hace unos meses coincidí en una tertulia de Televisión Española con el presidente de Asprima (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), que identificaba los problemas del mercado del alquiler con el miedo que los caseros tienen a inquilinas e inquilinos; de esta magistral forma retórica se proyecta que la organización de las inquilinas y la construcción del sujeto político del inquilinato es una amenaza para el acceso al derecho a la vivienda, porque los caseros temerán alquilar y los precios subirán al reducirse la oferta. Un relato tan retorcido como otros que se ponen en juego, que ofrecen *colaboración público-privada* a las Administraciones públicas, planteando que la garantía del acceso a la vivienda es una responsabilidad del sector público que se puede traducir también en negocio; si el Estado quisiera garantizar el acceso a la vivienda, que lo pague. Las cuestiones del derecho a la vivienda y de la función social de la propiedad quedan fuera del marco, no vaya a ser que se rompa algo.

La ciudad como objeto de deseo del sector turístico y de las rentas altas

El fenómeno Airbnb ha sido y está siendo una intervención altamente efectiva y rapidísima en el mercado de vivienda en los territorios de destino turístico principales en la actualidad: las grandes ciudades y el litoral. Especialmente en Barcelona, Málaga, las ciudades insulares y Madrid.

El sector inmobiliario-turístico español tiene trayectoria desde que se diseñó como uno de los elementos principales de la salida de la autarquía franquista, una forma de recibir divisas internacionales que ha marcado los destinos turísticos del sur, del levante y de las islas, que luego se ha convertido en modelo de exportación al mundo, el *turismo de sol y playa*. En Madrid y las ciudades interiores, la construcción ha sido posterior y más sofisticada: del inicialmente denominado *turismo cultural* al *turismo de ciudades*, se viene construyendo el imaginario de la ciudad como destino turístico. Con operaciones como la propia Madrid Destino -valga la redundancia-, importante empresa pública del Ayuntamiento de Madrid en la que confluyen la promoción cultural y la construcción de interés como destino turístico en el mercado de las touroperadoras, el proyecto del Paseo de las Artes (antes paseo del Prado, antes Prado de Atocha), las apuestas olímpicas, etcétera.

Se presentó -el fenómeno Airbnb- como una doble pugna: frente al espacio de la vivienda en alquiler, por un lado, y frente al negocio de hospedaje turístico tradicional, el hotelero, por otro. Vivimos así una auténtica efervescencia de relatos del fenómeno que casi no dejaba hueco para ningún análisis más general de lo que viene sucediendo con el acceso a la vivienda. Parecía que todo se explicaba, especialmente la subida de precios del alquiler, desde la irrupción de esta *novedad de la economía colaborativa*. Nos indujeron a un doble error: pensar que la economía colaborativa es eso y no explicar el verdadero fondo de la subida generalizada de los precios de alquiler como un aumento artificial del negocio inmobiliario. Veíamos cómo los datos de subida del alquiler se vienen dando de forma pareja en todo el territorio y que no todo el territorio, por más que se empeñen, se ha convertido en destino turístico.

Por todo ello se han visto dificultades para entender y explicar los fenómenos de la transformación del sector inmobiliario-turístico en las ciudades y la cuestión general del auge del negocio inmobiliario del alquiler en detrimento de las condiciones de acceso a la vivienda.

Se ha analizado ya, eso sí, la influencia del fenómeno de los apartamentos turísticos más allá de las zonas centrales -destinos turísticos preferenciales- desde el efecto desplazamiento: de la misma forma que el fenómeno desplaza a la población previa a barrios periféricos, esta población desplazada genera un incremento de las rentas en los barrios que, a su vez, desplaza a las personas que no asumen el incremento de renta; pero esto solo es un elemento más en un fenómeno más complejo. En lo que se refiere a la construcción de imaginarios colectivos, hilo de este artículo, podemos decir que las expectativas de las clases medias acomodadas en el ciclo anterior no estaban tan centradas en la ciudad como ahora, sino más bien en la dispersión urbana propiciada por la fe ciega en el chalé y el coche que imperaba allá por los noventa del siglo pasado. Hoy en día ha habido un viraje hacia la ciudad consolidada, más aún en lo que se ha dado en considerar *el centro*. No solo se consolida esta zona de la ciudad como destino turístico, sino como espacio relacional y de ocio en el marco de la ciudad-consumo. Esta *presión pija* sobre los espacios centrales también está determinando todo un renovado imaginario sobre estas zonas. Recordemos que Lavapiés se ha considerado recientemente como *el barrio más cool del mundo* cuando hace muy pocos años se conocía como un barrio mitad castizo mitad canalla, pero inseguro y no recomendable en general.

Un proyecto de extracción, la salida de la crisis

Otra disfunción muy importante en el relato hegemónico es la cuestión de *la evolución natural del mercado*. Una suerte de doctrina cegadora que se empeña en explicar un mercado fuertemente intervenido y regulado en favor del negocio inmobiliario, que se presenta insistente y falazmente como expuesto a los cambios en la oferta y la demanda, y que señala la construcción de vivienda, la liberalización del suelo y la inversión pública en el negocio como las herramientas para solucionar los problemas. Todo un prodigio dialéctico para explicar un proceso que ha estado dirigido por la intervención pública en la legislación, en el impulso y en la construcción de relato.

Así, por no remontarnos al origen de los tiempos y volviendo a aquellos en los que el gobierno de Zapatero introdujo el acoso inmobiliario en el Código Penal, vemos cómo en ese mismo periodo se congelaron y redujeron las pensiones, las prestaciones por desempleo, la sanidad, la educación, al mismo tiempo que se legislaba en pro del negocio inmobiliario, especialmente en el futuro auge de los beneficios del mercado del alquiler. Fueron los años en los que se dotó a las sociedades de inversión inmobiliaria (socimis) de un futuro estable en el que las rebajas fiscales convertían a ese mercado en un objeto de deseo para fondos de inversión internacionales. Hemos visto cómo, al calor de ese marco regulatorio, inmobiliarias de nuevo cuño como Testa, Aliseda o Fidere (entre otras) han ofrecido beneficios superiores al 10%, mientras se estaban produciendo subidas nunca vistas en el mercado del alquiler. Por otro lado, desde la Oficina de Urbanismo Social no dejaremos de apuntar que las medidas *intervencionistas* en el alquiler por la vía de subvenciones y otras contribuyen a la consecución alcista de rentas por parte de los propietarios, de la misma forma que las inversiones públicas en rehabilitación de vivienda y entornos suelen incrementar el negocio inmobiliario y desplazar a los habitantes, carentes de una planificación integral que ponga en el centro las diferentes formas de vida.

Los gobiernos centrales posteriores, los autonómicos y los municipales han ido expandiendo leyes de suelo, de arrendamientos urbanos y operaciones urbanísticas y de expolio de lo público que han ido apuntalando ese marco de posibilidad para el rentismo global. La venta de vivienda social a fondos buitres (Ivima, Emvs) o de suelo público altamente rentabilizable por decreto urbanístico (Operación Chamartín/sucesivos nombres) a precio de saldo y a costa del interés general ha sido y es la tónica general en el ejercicio de consolidación del modelo extractivista-neoliberal en ciudades como Madrid.

En la evolución concreta de las Leyes de Arrendamientos Urbanos vivimos una intensa paradoja, difícil de ocultar por el gobierno. La España de la transición ha ido reformando la Ley de Arrendamientos Urbanos de forma progresiva. El punto de partida era la ley de 1964, que recogía la prórroga forzosa existente desde 1920 por la cual los contratos de alquiler de vivienda se prorrogaban durante la vida de la persona inquilina y se subrogaban a su muerte a modo de herencia hacia descendientes y cónyuges. Además, se fijaba la subida máxima en el IPC. El

recordado como *Decreto Boyer* anuló en 1985 la prórroga forzosa, bajo el argumento de dinamización del mercado con el falaz objetivo de la caída de los precios. Desde entonces, los contratos han ido reduciendo su duración mínima en sucesivas reformas y se ha ido generalizando la inestabilidad y precariedad del acceso a la vivienda mediante la vía del alquiler.

Del desendeudamiento a la inversión exterior; casquería y solomillo

Mucha gente se ha visto obligada a desendeudarse ante la imposibilidad de hacer frente a los créditos obtenidos en el ciclo anterior, y lo ha hecho vía desahucios (muchos ni siquiera han resuelto la deuda), ventas y liquidación de todo tipo de empresas; por lo que, además de una regulación favorable, los fondos de inversión se han encontrado con un amplio mercado a la baja coincidiendo con una desviación al alza sin precedentes de los precios del alquiler. José Manuel Naredo ha caracterizado recientemente en dos grupos a estos inversionistas que están protagonizando y configurando el mercado actual:

"Por una parte, hay el perfil compuesto por corporaciones transnacionales deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez que se generó a nivel internacional para paliar los efectos de la crisis. (...) Los popularmente llamados fondos buitres han venido buscando, con la ayuda de ojeadores autóctonos, buenos solomillos para comprar entre los despojos inmobiliarios que ha dejado la crisis. (...) Por otra parte, existe un segundo perfil de inversores inmobiliarios más amplio y autóctono. Es el que generaron las políticas monetarias expansivas que redujeron los tipos de interés al mínimo, haciéndolos negativos si se descuenta la inflación: esta situación animó a las personas y entidades sobradas de liquidez a invertir en inmuebles, como mal menor frente a los riesgos que ofrecían los mercados financieros y la baja rentabilidad de los depósitos" (Naredo, 2019).

Unos y otros, en el mismo tablero de juego pero en diferentes ligas, se sirven de las prebendas de la regulación del sector sin estar sometidos a ningún tipo de límite en su negocio. Si anteriormente se ha señalado lo ridículo de la ampliación de tres a cinco años la duración de los alquileres mínimos, clama a la realidad social el desinterés del Gobierno del PSOE, la Comunidad Autónoma del PP y el Ayuntamiento de Madrid de Carmena de plantear una regulación del mercado que ponga techo a los alquileres, como se viene haciendo en ciudades como Berlín, un sistema de puesta en circulación de la vivienda vacía y programas de vivienda pública en alquiler y de emergencia habitacional.

Derechos humanos, intereses particulares e interés general

No en vano toda esta traslación de los poderes públicos y del sector inmobiliario-financiero que aleja del marco de los derechos humanos no solo es tangible para el sindicalismo social y el movimiento por el derecho a la vivienda, el Comité para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de Naciones Unidas viene llamando la atención del Estado español en relación a la falta de garantías del derecho a la vivienda, exigiendo la paralización de los desahucios sin alternativa habitacional. Estas llamadas de atención se vienen tornando en más concretas, específicas y efectivas gracias al trabajo de organizaciones como las Plataformas de Afectados por la Hipoteca, que llevan años paralizando desahucios, proporcionando alternativa habitacional (obras sociales) y elaborando e impulsando leyes (leyes de vivienda PAH).

Por tanto, estamos ante una situación en la que el Estado y el sector desobedecen a las instancias internacionales en materia de derechos humanos -vinculantes en tanto que acuerdos firmados- y se da de forma clara una deformación del prisma convencional con el que analizamos la realidad política, en la que vecinas y vecinos organizados defienden el interés general y los derechos humanos, mientras que los representantes públicos defienden los intereses particulares de los rentistas. Con esta paradoja sobre la mesa no es difícil entender por qué el marco actual de debate sobre la situación de la vivienda lo han situado -a través de acciones públicas, redes sociales y presencia en medios de comunicación- los Sindicatos de Inquilinas y las PAH. La emergencia del

El inquilinato frente a la violencia inmobiliaria

inquilinato como sujeto político no es un artificio de estas organizaciones, es consecuencia de la incapacidad de ningún otro de los agentes en el debate público de hilar un mínimo de credibilidad.

La guerra por el derecho a la vivienda puede que la vengamos perdiendo, pero por ahora nos quedamos construyendo redes tupidas de colaboración, poniendo la reproducción de la vida en el centro, y nuestro cuerpo y nuestras ideas enfrente de la violencia de los acosadores y de la incapacidad e irresponsabilidad de los poderes públicos.

Pablo García Bachiller es arquitecto y urbanista, forma parte de la Oficina de Urbanismo Social de Madrid

Referencias

R. Chumillas, Isabel (2002) *Vivir de las rentas. El negocio del inquilinato en el Madrid de la Restauración*. Madrid: Catarata.

Naredo, José Manuel (2019) "Diagnóstico del panorama inmobiliario actual". Recuperado de: agendadeprensa.org