

TEXTO DE LA COMPARECENCIA EN LA COMISIÓN DE FOMENTO Y VIVIENDA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA, EN EL TRÁMITE DEL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

EN NOMBRE DE LA APDHA COMPARECIÓ PABLO MARÍA FERNÁNDEZ (COORDINADOR DEL ÁREA DE MARGINACIÓN DE LA APDHA)

Sevilla, 5 de Junio de 2013.

Agradecer a la Mesa de la Comisión de Fomento y Vivienda del Parlamento la invitación a participar en el trámite del Proyecto de Ley 9-13/PL-000002, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (procedente del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril del presente año). Entendemos que esto se debería haber hecho, de igual manera, antes de aprobar el Decreto-ley y no queremos dejar de decir aquí que faltan, en estas comparecencias, colectivos importantes del Movimiento por el Derecho a la Vivienda en Andalucía, que desde hace dos años nos coordinamos y estamos trabajando sobre el terreno viendo, denunciando y parando, en la medida de lo posible, los atropellos a la dignidad humana, en este caso reflejado en la violación del derecho a la vivienda. Por nombrar algunos: 15M VIVIENDA SEVILLA, STOP DESAHUCIOS CÓRDOBA, STOP DESAHUCIOS GRANADA Y STOP DESAHUCIOS MÁLAGA.

Entendemos que es necesario legislar escuchando a las asociaciones y colectivos que defienden el derecho humano a la vivienda, especialmente a quienes están sufriendo, de manera cruel, unas leyes que se están demostrando a todas luces injustas y arbitrarias y que solo han beneficiado a las partes que han hecho del derecho a la vivienda una simple mercancía con la que especular y obtener beneficios importándole bien poco las personas y las dramáticas situaciones que han creado.

Con relación al Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda queremos expresar lo siguiente:

1. Es un **paso importante en la buena dirección para garantizar el derecho humano a la vivienda**, y felicitamos a la Consejería de vivienda por ello animándoles a continuar en esta dirección.

Sin embargo creemos que es claramente insuficiente para solucionar el grave problema con el que nos encontramos, en cuanto no da soluciones a muchas situaciones que más adelante detallaremos.

2. La **exposición de motivos es compartida por nuestra asociación y por otros colectivos y plataformas de las que formamos parte**, principalmente vemos positivamente:

- La alusión al **derecho a la vivienda como derecho básico en sí mismo** y como soporte de otros derechos fundamentales, **reconocido en normativas internacionales, estatales y autonómicas**.
- La **referencia a la obligación de los poderes públicos de garantizar su cumplimiento real**, incluyendo la **función social** del derecho a la propiedad privada.
- **El diagnóstico** de situación que pone el foco en el sinsentido de **700.000 viviendas vacías** en Andalucía, así como la **baja tasa de alquileres** y la necesidad de aumentarla.

¿Por qué nos parece insuficiente? Para cumplir la vocación de esta ley, que tiene como objeto “garantizar (...) el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada”, es necesario llamar la atención sobre una serie de aspectos a modificar o a incluir en su articulado.

3. **Con relación al contenido del decreto**, ya fuera de la exposición de motivos, realizamos las siguientes aportaciones:

- 3.1. Valoramos positivamente la **definición de vivienda** porque incluye también todas las viviendas “fantasmas” que la ciudadanía que no ha podido acceder a una vivienda las han considerado válidas, aunque algunas insuficientes por carecer de suministros básicos, a la hora de realojarse. En particular, apelamos a la Consejería de Fomento y Vivienda a que en la definición definitiva de vivienda deshabitada, ante la práctica a veces demasiado frecuente de las entidades jurídicas de abandonar las

propiedades, deteriorándolas hasta hacerlas inhabitables, articule medidas de control al respecto, de forma que no sea esa práctica una “artimaña legal” para evitar su inclusión en el Registro de Viviendas deshabitadas.

3.2. También es muy positivo la constitución de un “**Registro de viviendas deshabitadas**” que entendemos debe ser público y fácilmente consultable, para que se visualice de forma clara la contradicción que el movimiento por el derecho a la vivienda en Andalucía ha puesto encima de la mesa: “ni gente sin casas, **ni casas sin gente**”. Asimismo, para que dicho registro sea efectivo, consideramos esencial que los recursos humanos destinados a tal fin sean proporcionales a la intencionalidad de la norma, habilitando para ello al funcionariado y que habría de sumarse al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda destinado específicamente a esta labor.

3.3. Respecto a los **instrumentos para favorecer la puesta en uso de las viviendas vacías**: sanciones económicas, ayudas a particulares y ayudas a la rehabilitación. Consideramos necesaria una evaluación de su cumplimiento para el objeto de destinar viviendas deshabitadas a la aplicación efectiva del derecho a una vivienda digna. Respecto a las sanciones económicas, valorar el margen de maniobra de entidades jurídicas para que puedan evitarlas mediante recursos legales y considerar no “infracciones leves”, sino “muy graves”, la negativa a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar la información, control o inspección”, ya que se abriría la puerta a la asunción de sanciones menores con tal de evitar las derivadas de la declaración de vivienda deshabitada. Con relación a las ayudas a particulares e intermediarios, valorar el impacto respecto a políticas similares previas; respecto a las ayudas a la rehabilitación, consignar una partida específica que permita su ejecución.

Entendemos la necesidad de un I.B.I especial para viviendas vacías tanto de personas jurídicas como físicas.

Entendemos, de igual manera, la necesidad de la participación ciudadana en la denuncia y en su seguimiento.

3.4. Uno de los avances del Decreto ley es el de establecer un **control sobre el parque de viviendas protegidas** que son propiedad de entidades bancarias, inmobiliarias y promotoras y la obligatoriedad de comunicar estas viviendas para hacer un inventario de viviendas protegidas. Tal y como hemos expresado antes, consideramos que esta información debe estar a disposición de la ciudadanía.

3.5. Con relación a la **expropiación forzosa del uso de las viviendas por el plazo máximo de tres años** en determinadas ejecuciones hipotecarias, nos preguntamos: ¿qué pasa cuando termine ese plazo? ¿se van de la vivienda? ¿se concerta un alquiler si las personas tienen trabajo? ¿y si no tienen trabajo? Entendemos que deben tener acceso inmediato a vivienda de titularidad pública. Además entendemos que no puede ser solo para ejecuciones hipotecarias y que además se haga depender de las disponibilidades presupuestarias. Entendemos que debe ser para todas las viviendas que antepongan el interés económico a la función social que se reconoce en la exposición de motivos. Entendemos que la necesidad de habitar una vivienda es más importante que la propiedad de esta.

3.6. Respecto a la creación del “**Observatorio de la vivienda de Andalucía**”, en el plazo de seis meses, con participación de la ciudadanía organizada, nos parece una herramienta necesaria aunque también insuficiente. Pensamos y proponemos que ese Observatorio **se encargue de las necesidades de vivienda en Andalucía**. Los censos de demandantes son claramente insuficientes y no han dejado de convertirse en una serie de trámites que, para una importante parte de la población, no les ha aportado nada en cuanto que no les ha llevado en años a ninguna respuesta efectiva a su problemática. Además, pedimos que al menos las organizaciones que hemos sido convocadas para valorar este Decreto, tengamos voz y capacidad de decisión a la hora de proponer organizaciones sociales que participen en dicho órgano.

NUESTRAS PROPUESTAS, QUE ENTENDEMOS NO ESTÁN RECOGIDAS EXPLICITAMENTE, O ESTÁN RECOGIDAS DE FORMA INSUFICIENTE:

- 1. En nada afecta el decreto a las personas que viven en asentamientos chabolistas, es decir, en situaciones de emergencia habitacional.** Que la ley recoja y haga los cambios pertinentes para la puesta en práctica de los distintos planes para la erradicación del chabolismo en Andalucía, especialmente el acuerdo de la Consejería de Presidencia, de 25 de noviembre de 1997, por el que se aprueba el Plan Integral para la Erradicación del Chabolismo en Andalucía (BOJA núm. 52, de 9 de mayo de 1998), dotándolo de las partidas presupuestarias necesarias. Que se tenga en cuenta el Informe Especial al parlamento de Andalucía del defensor del Pueblo Andaluz “Chabolismo en Andalucía”, (Diciembre de 2005) y la necesidad de un consenso político que es imprescindible para culminar con éxito una tarea que debiera haberse culminado hace décadas y que mejor visibiliza la dejación de funciones de las distintas administraciones.
- 2. En nada afecta a las personas que viven en la calle (PSH) y en los “nuevos asentamientos”, furgonetas, etc. es decir, en situación de emergencia habitacional.** Tenemos en Andalucía, y las administraciones lo saben, un importante número de personas en la calle que no gritan, ni protestan, ni van a las administraciones a pedir una vivienda y que han llegado a esa situación principalmente por pérdida de empleo. Los recursos familiares los han agotado y los municipales son claramente insuficientes. Las diferentes administraciones, especialmente la local, saben muy bien el número de personas que atienden y la cantidad de ellas que quedan sin atender. Cada año elabora una memoria y encarga informes sobre esta realidad. No se puede mirar para otro lado. Deben crearse los instrumentos necesarios para que exista alojamiento urgente para las personas que lo necesiten. Entendemos que se debe implementar una red andaluza de espacios dignos (viviendas, albergues y centros de acogida dotados de duchas, consignas, comedores, etc.) repartido por las distintas localidades y barrios de las ciudades, con las plazas suficientes de acogida, para situaciones de emergencia, como para que ninguna persona, ninguna, duerma en la calle por no tener un lugar adonde alojarse. Esta red debería trabajarse desde las administraciones locales y entendemos que debería coordinarse desde la administración autonómica, funcionando todo el tiempo que sea necesario y desde ya.

La coordinación autonómica daría una visión global de la necesidad de estas plazas y apoyaría a las ciudades con más necesidades de ofertar plazas, así ninguna ciudad podría mal argumentar con el “efecto llamada”. Entendemos que se debe hacer una campaña en todas las ciudades y pueblos de Andalucía para que todas las personas sepan que tienen un lugar al que acudir en situación de emergencia y que se les tratará como lo que son, personas dotadas de dignidad y derechos, que las administraciones, lo público, no deja en desamparo y trabaja para buscar soluciones en la línea del cumplimiento real del derecho a la vivienda.

3. **Desahucios por impago de alquiler.** Entendemos que el decreto no beneficia para nada a estas personas pues se centra en los desahucios hipotecarios. Pero quien no puede pagar un alquiler (tenemos 1.473.700 personas paradas, 36,87%), y es desahuciado, se encuentra en una situación dramática. La ley debe salir en defensa de esta población y ofrecerle alternativas reales en la línea del derecho al uso de la vivienda de toda la población. Podrían pararse estos desahucios y estudiar cada caso con la seriedad que requiere y arbitrar soluciones urgentes en la línea de evitar que se vean en la calle. Con un tratamiento específico en la ley.
4. **¿Qué pasa con las personas que fueron desahuciadas y viven sin vivienda y con deudas?** Entendemos que el decreto da una respuesta limitada para los lanzamientos ya realizados, pues debe darse la condición de que la vivienda siga deshabitada y de que se la hubiera adjudicado una entidad financiera. Esto está bien si ponemos el foco en la vivienda, pero no sería válido si lo ponemos donde entendemos debe ponerse, en las personas con necesidad de vivienda ya desahuciadas y que son un grupo que especialmente ha sufrido y sufre las leyes que ahora se pretenden cambiar. Por tanto, se les debe dar respuesta a la necesidad que siguen teniendo de vivienda.
5. **¿Qué pasa con las personas sin recursos que no pueden emanciparse, especialmente la gente joven?** Nada dice el decreto al respecto, entendemos que el derecho humano a la vivienda, como se dice en la exposición de motivos, no deja de ser una simple formulación desiderativa. Por tanto, se les debe dar respuesta a la necesidad que siguen teniendo de vivienda y si la Junta no puede dar respuesta,

se debe, de alguna manera, solicitar el cambio normativo necesario para despenalizar las ocupaciones cuando no quedan otros caminos que explorar.

- 6. Las ocupaciones, realojos, corralas:** La ciudadanía entendió, llegado el momento, que cuando un derecho se te niega y las administraciones te dejan en desamparo, es necesario, es de justicia y es ético el buscar, de forma individual o colectiva, salidas válidas para tanto sin sentido. Esta parte de la población ha abierto un camino difícil, no exento de riesgos, pero tan justo como lo es el derecho al uso de la vivienda. En la actualidad, distintas corralas necesitan la mediación de las administraciones para encontrar soluciones que satisfagan, especialmente a quienes han dado este paso cuando se han sentido dejadas a su suerte. Entendemos que el decreto no dice nada de estas situaciones y que debería decirlo en la línea de pedir la despenalización de estas actuaciones y en la línea de atenderlas con el cuidado que corresponde a una situación de emergencia habitacional.
- 7. Suministros básicos:** nada dice el decreto para garantizar los suministros de agua y luz. Entendemos que el derecho a la vivienda debe incluir, esto hoy nadie puede negarlo, los suministros. Pedimos que se restablezcan los suministros a quienes se les ha cortado y se les den a quienes no lo tienen por cuestiones burocráticas, licencias, etc., como puede ser el caso de los realojos. La ley debe prever que las personas que no pueden hacerse cargo del pago de estos recibos (recordamos otra vez tenemos 1.473.700 personas paradas, 36,87%) puedan seguir teniendo agua y luz. Mecanismos hay, si se quieren buscar, contadores provisionales para el tiempo que dure la emergencia, etc. De la misma manera que el Decreto establece la obligación de las compañías de suministrar información para detectar viviendas deshabitadas, de igual manera puede requerirla para detectar situaciones de extrema necesidad y evitar que se agraven con el corte de estos suministros esenciales para una vida digna.
- 8. Que se amplíen los supuestos de sanciones a las viviendas deshabitadas que son propiedad de personas físicas** y esto en la línea expuesta en la exposición de motivos: el uso social de la vivienda.

A MODO DE EPÍLOGO:

1. La ley que se está tramitando es un **paso importante en la buena dirección** para el cumplimiento real del derecho a la vivienda en Andalucía.
2. **Vivimos en un momento inmejorable para cambiar las leyes**, el gobierno y el parlamento no pueden ningunear el clamor de la ciudadanía, no pueden mirar para otro lado, deben asumir sus responsabilidades y dar respuestas valientes en la línea de que **todas las personas, todas, puedan acceder al uso de una vivienda**.
3. Es **imprescindible**, en el mismo sentido, desarrollar una **legislación que realmente sea efectiva para acabar con el sinsentido de las viviendas deshabitadas**, tanto públicas (cambiando el régimen de venta a alquiler, potenciando el apoyo económico de la administración más a las personas con necesidad de vivienda que a arrendatarios e intermediarios) como privadas (más allá de retener una vivienda ya habitada en un plazo de 3 años insuficientes ante esta situación de crisis y más allá de sanciones económicas que no garantizan que las miles de viviendas vacías cumplan su función social, al menos a corto plazo).
4. Insistir en la **necesidad de que las administraciones tengan en cuenta al Movimiento Andaluz por el Derecho a la Vivienda**, que ha estado trabajando seriamente y a pie de calle en toda Andalucía y que ha estado haciendo bastante más que las administraciones durante estos años de crisis, teniendo en cuenta las capacidades y competencias que tiene.