

**MATERIALES DE PAZ
Y DERECHOS HUMANOS, 15**



EL DERECHO A LA VIVIENDA

Nolasc Riba Renom



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**

BIBLIOTECA DE CATALUÑA - DATOS CIP

Riba Renom, Nolasc

El Derecho a la vivienda. – (Materiales de paz y derechos humanos ; 15)
Referències bibliogràfiques
I. Catalunya. Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans II.
Títol III. Col·lecció: Materials de pau i drets humans. Castellà ; 15
1. Dret a l'habitatge – Catalunya 2. Dret a l'habitatge – Espanya
342.737(467.1)

Materiales de Paz y Derechos Humanos, 15

Barcelona, septiembre de 2010

© Autoría: Nolasc Riba Renom, formación en ciencias sociales y dedicación a las artes visuales.

© Edición:

Generalitat de Catalunya

Departamento de Interior, Relaciones Institucionales y Participación

Oficina de Promoción de la Paz y de los Derechos Humanos

Avda. Diagonal 409, 08008 Barcelona

Tel.: 93 552 60 00

oficinapauddhh@gencat.cat

www.gencat.cat/dirip

Coordinación de Materiales de Paz y Derechos Humanos: Eulàlia Mesalles

Maquetación e impresión: El Tintero, SAL (empresa certificada ISO 9001, ISO 14001 y EMAS)

Impreso en papel ecológico y 100% reciclado.



Depósito legal: B.38404-2010



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento -
No comercial - Sin obra derivada 2.5. España

Consúltese la licencia en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/es/deed.ca>

Se puede copiar, distribuir, comunicar públicamente, traducir y modificar esta obra siempre que no se haga un uso comercial de ella y se reconozca la autoría con la cita siguiente:

RIBA RENOM, N. *El derecho a la vivienda*. Barcelona: Oficina de Promoción de la Paz y de los Derechos Humanos, Generalitat de Catalunya, 2010. (Materiales de Paz y Derechos Humanos, 15).

Las opiniones expresadas en esta publicación no representan necesariamente las de la Oficina de Promoción de la Paz y de los Derechos Humanos.

Este trabajo recibió una mención especial del jurado en el acta de concesión del 3r Premi de Recerca en Drets Humans.

La Oficina de Promoción de la Paz y de los Derechos Humanos es la estructura de la Generalitat de Catalunya que tiene como misión principal desarrollar políticas públicas de fomento de la paz y de promoción de los derechos humanos.

La colección “Materiales de Paz y Derechos Humanos” recopila documentos de trabajo con el objetivo de proporcionar una visión nueva y original de ambos ámbitos, a través de la edición de investigaciones elaboradas por centros especializados y personas expertas.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**

ÍNDICE

1. MOTIVACIÓN	7
2. CONSIDERACIONES SOBRE DERECHOS HUMANOS	7
2.1. Evolución histórica	8
2.2. Derecho a la vivienda	9
2.2.1. La vivienda en el Estado español	10
2.2.2. Evolución de las rentas y de los precios de la vivienda	12
2.2.3. Legislación, mercado y burbuja inmobiliaria	13
2.2.4. Movimientos sociales y nueva dimensión del derecho	16
3. CONSIDERACIONES SOBRE VIVIENDA	17
3.1. Funciones básicas de la vivienda	17
3.2. El concepto de habitar dignamente	21
3.3. Modelos de convivencia y redes de relaciones	21
4. EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA	22
4.1. Usufructo y propiedad	23
4.2. Costes de la vivienda y criterios para un mercado no especulativo	23
4.3. Principios de valoración de la vivienda	24
5. RECAPITULACIÓN Y RECOMENDACIONES FINALES	26

1. MOTIVACIÓN

En este trabajo se pretende abordar el estado de reconocimiento en el que se encuentra el derecho a la vivienda, y evaluar las condiciones de acceso a la vivienda en el contexto metropolitano de Barcelona como ejemplo del tratamiento que recibe este derecho en el Estado español y dentro de la Unión Europea. Se lleva a cabo una reflexión con base en una investigación sobre la vivienda realizada durante estos años en los que se han convulsionado los sectores de la construcción, del mercado inmobiliario y financiero, y en los que las personas han tenido que hacer muchas renunciaciones y un gran esfuerzo económico en los aspectos relacionados con la consecución de una vivienda.

En el marco del Centro de Estudios Comarcales del Baix Llobregat, Esther Hachuel, Carles Riba y yo mismo dirigimos una investigación bajo el título “La problemática de la vivienda en los colectivos más vulnerables del Baix Llobregat. Un estudio desde la vivencia”, terminada en el 2008.¹ El estudio partía del convencimiento de que el conocimiento y el análisis de las vivencias de las personas dan luz y aportan nuevos elementos para tratar el problema de la vivienda. Parte de los resultados de aquella investigación me han llevado a reflexiones plasmadas en este escrito. Tengo agradecimientos para muchas personas que a lo largo de este tiempo me han ayudado de alguna forma u otra, especialmente Esther Hachuel, Carles Riba, Paco del Monte, Josep L. Atienza, Mercè Renom y Oriol Escofet.

2. CONSIDERACIONES SOBRE DERECHOS HUMANOS

El concepto de **derechos humanos** establece que todo ser humano posee unos derechos universales, inalienables e inherentes, independientemente de su nacionalidad, etnia o religión, y también de la ley vigente en cada lugar y momento. Son el reconocimiento de la capacidad humana de ejercer unas facultades y libertades básicas con el fin de garantizar una vida digna. Estos derechos no pueden ser concedidos por nadie, no pueden estar limitados, cambiados o vendidos, son universales para todo el mundo, y tan solo pueden ser asegurados o violados.

Los derechos humanos constituyen actualmente un importante marco de referencia recogido en la legislación de muchos países, así como en diversos tratados internacionales, el más importante de los cuales es probablemente la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1945. Este texto compromete a la Organización de las Naciones Unidas y a todos sus estados miembros a asegurar el respeto universal de los derechos humanos y de las libertades fundamentales, a la vez que los impulsa a trabajar por el advenimiento de un mundo donde las personas puedan vivir una vida digna, con libertad de palabra y pensamiento y liberados del miedo y la miseria, entendiéndose que esta es la aspiración más alta de la humanidad.

El **derecho** es un orden jurídico, expresado a través de un conjunto de normas, que se utiliza para regir una sociedad, regular su conducta y resolver los conflictos, un orden que se inspira en los postulados de la justicia. El concepto justicia tiene su origen en el término *iustitia* y denomina una virtud cardinal, la de dar a cada uno lo que le corresponde, o le pertenece. La justicia es lo que se debe hacer según el derecho, la razón o la equidad.

El *Diccionari de la Llengua Catalana* del Institut d'Estudis Catalans define el derecho como la “facultad de exigir lo que nos es debido, de hacer lo que la ley no defiende, de tener, exigir, usar, etc., lo que la ley o la autoridad establece a nuestro favor”.

1. La investigación “La problemática de la vivienda...”, CECBLL, 2008 fue adjudicada por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya en el Centro de Estudios Comarcales del Baix Llobregat.

El término procede de la raíz latina *directum* que significa “el que está conforme a la regla, a la norma, a la ley,” o bien, el que no “se desvía ni hacia un lado ni hacia el otro”.

Los derechos humanos son un importante avance social que, a través de incipientes herramientas legislativas, aspira a conducir a las sociedades hacia una igualdad de capacidades y bienestar entre las personas, a la erradicación de los prejuicios y las injusticias, con el objetivo de buscar más libertad personal y equidad colectiva, y de velar por la calidad de vida de todo ser humano.

2.1. Evolución histórica

Los derechos humanos son herramientas que surgen en la forma que el contexto histórico requiere. Su configuración jurídica se consolida a partir de las revoluciones liberales, encabezadas por la Guerra de Independencia de los Estados Unidos de América y por la Revolución Francesa, para erradicar los privilegios vigentes en los regímenes anteriores. Estos derechos fueron inicialmente promovidos por personas de los ámbitos ilustrados y liberales, y por la burguesía emergente surgida de las nuevas actividades comerciales e industriales, hasta entonces discriminadas por la realeza, la nobleza y la Iglesia.

Un antecedente local del concepto de los derechos humanos es la Carta de Derechos de 1689 del Parlamento de Inglaterra, cuando el príncipe Guillermo III fue obligado a firmar un documento llamado *Bill of Rights* (carta de derechos) en la que el Rey se comprometía a respetar unos derechos básicos inalienables para todo súbdito suyo.

El conocido lema de la Revolución Francesa que proclamaba la nueva era democrática y liberal era “Libertad, igualdad y fraternidad”. La lucha por la libertad económica y por el derecho a la propiedad privada fue el primer cambio más significativo de aquel momento histórico, acompañado por la incipiente democracia liberal (con significativas restricciones para las mujeres y para los que no tenían determinados niveles económicos). En el ámbito teórico se proclamaba la libertad y la igualdad de todos los seres humanos.

Los derechos de la igualdad, la libertad, la seguridad y la propiedad son los primeros derechos nombrados en el artículo 2 de la Carta de Derechos Francesa de 1793, seguidos de otros como la inviolabilidad de la correspondencia, el derecho a reunión, la protección contra la arbitrariedad, la presunción de inocencia... El artículo 16 proclama de nuevo el derecho a la propiedad, defiende el derecho a disfrutar y contar con los bienes, los ingresos y los frutos del trabajo y la industria. El artículo 17 continúa defendiendo que no hay ningún género de trabajo, cultura o comercio que se pueda prohibir a la iniciativa de los ciudadanos. El artículo 19 dice que nadie puede ser privado de ninguna parte de su propiedad exceptuando casos de necesidad pública evidente, legalmente comprobada, y a través de indemnización justa y objetiva. A continuación hay otro bloque con derechos sociales como sanidad y educación, y finalmente derechos legales y políticos, origen del sistema democrático.

En esta Carta francesa de derechos se asegura que la ignorancia, la negligencia o el menosprecio de los derechos humanos son las únicas causas de calamidades públicas y de la corrupción de los gobiernos.

La noción original de los derechos humanos basada en la ideología burguesa del individualismo filosófico y del liberalismo económico, toma una nueva dimensión después de la Segunda Guerra Mundial. Los derechos humanos adoptan un cariz social incorporando derechos como el derecho al trabajo, a la sanidad o a la educación. Es un giro orientado a luchar contra las pésimas condiciones de las clases trabajadoras, para incluir las luchas sindicales obreras, garantizar el derecho a la huelga y favorecer condiciones laborales aceptables. Este es un proceso que culmina con la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) en el año 1948. La Organización de las Naciones Unidas (ONU) creada en el año 1945, proclamó la Declaración

(DUDH) en su asamblea general, la convirtió en un texto de referencia jurídica internacional y creó varias instituciones y dispositivos para su promoción y garantía.

La ONU recomienda desde entonces que este texto sea difundido, comentado y discutido en todo el mundo, para construir una nueva educación en derechos humanos que permita proteger y velar por los contenidos de la declaración.

Fue en ese momento cuando surgió también el derecho a la vivienda, reconociendo que forma una parte fundamental del desarrollo de una vida digna, de una identidad personal, especialmente en las facetas de intimidad, pero también en la cotidianidad y la creación de expectativas vitales. Su proclamación se hizo más necesaria en el nuevo contexto de aglomeración humana y de creación de las urbes modernas, consecuencia de la concentración de la actividad económica. Surge, pues, una nueva forma de civilización cada vez más centrada en las ciudades. La concentración urbana plantea el reto del asentamiento de la población en un terreno escaso, susceptible de ser mal gestionado y sobreexplotado por las personas con derechos adquiridos sobre la propiedad del suelo que deviene urbano.

Actualmente, en una tercera fase de consolidación de los derechos humanos, estamos experimentando la emergencia de nuevos derechos, básicamente colectivos, relacionados con la ecología, el patrimonio, la paz, la cooperación, la autodeterminación, la independencia económica y política, y la identidad nacional y cultural, entre otros.

2.2. Derecho a la vivienda

El artículo 25.1 de la DUDH dice: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.” Es la primera vez que se considera la vivienda como una de las necesidades básicas que posibilitan una vida digna.

Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948, artículo 25.

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Así pues, considerando la vivienda como una primera necesidad de todo ser humano en sociedad, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna.

La revolución industrial creó núcleos urbanos densificados e insalubres para una cantidad creciente de ciudadanos. Desde entonces las concentraciones urbanas no han hecho más que aumentar. Actualmente nos encontramos en un punto en el que la población urbana ya ha igualado a la población rural en todo el mundo, y en el que las megalópolis han sustituido a las incipientes ciudades modernas.

La tabla 1 proporciona datos para entender el fenómeno de la transformación urbana que ha experimentado el mundo durante los dos últimos siglos. Los países desarrollados se adelantaron en el tiempo en estas transformaciones, pero hoy día este es un fenómeno de dimensión planetaria, con una aceleración muy grande en los últimos cincuenta años. El año 2007 ha sido el primero en el que la población urbana mundial (villas de más de cinco mil habitantes) ha superado a la población rural. Y, en Europa, la población urbana se acerca al 75%.

Tabla 1. Indicadores del proceso de urbanización del mundo

Mundo	1800	1900	1950	2000
Dimensión media (en habitantes) de las 100 ciudades más grandes	200.000	700.000	2.000.000	6.300.000
Ciudades de más de 1.000.000 habitantes	2	16	80	310
% de población urbana (> 5.000 habitantes)	6,2	18	29	46

Es por eso que actualmente el derecho de acceso a la vivienda toma una nueva dimensión. Las crecientes dificultades de la población urbana, en aumento, han hecho de la vivienda uno de los mayores problemas sociales y personales de la sociedad moderna. En nuestros tiempos, la vivienda se ha convertido en el principal reto personal del proyecto vital, si lo medimos en coste económico y de inversión.

El derecho de acceso a la vivienda debería interpretarse como la capacidad de los ciudadanos para disfrutar de una vivienda. Amartya Sen, premio Nobel de Economía en el año 1998, hace una interesante aportación: distingue entre la libertad positiva que permite ejercer un derecho libremente y la libertad negativa que es la que nos permite acceder al derecho a través del mercado. El acceso a la vivienda a través del mercado está condicionado al nivel de riqueza económica de las personas.

Amnistía Internacional llama la atención sobre las continuas violaciones del derecho a la vivienda en muchas zonas faltas de estabilidad política. Actualmente grupos humanos de todo el mundo se amontonan en campos de refugiados o barracas, desplazados de zonas en conflicto o desalojados de zonas que se han convertido en interés energético o económico para gobiernos o grandes compañías. Son las consecuencias de un modelo económico basado en maximizar los beneficios.

2.2.1. La vivienda en el Estado español

Como hemos visto, el derecho a la vivienda está presente en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y forma parte también de los derechos reconocidos en la mayoría de las constituciones de los estados modernos, incluida España. Es un derecho de la segunda generación de derechos, destinado a erradicar diferencias sociales en las sociedades modernas.

La lectura del artículo 47 de la Constitución Española declara el derecho y la legitimidad de toda persona al acceso a una vivienda digna y adecuada, sin hacer ninguna referencia a su régimen de tenencia, ya que no prevé ningún derecho a ser el propietario de esta vivienda. Y continúa diciendo que las instituciones públicas deben implicarse y deben legislar para hacer efectivo este derecho y evitar, al mismo tiempo, el uso inadecuado del suelo y su mal mercadeo y especulación.

Constitución Española de 1978, artículo 47

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.»

El artículo 26 del Estatuto de Cataluña referente al derecho a la vivienda incorpora una definición de los beneficiarios como aquéllos que no disponen de recursos suficientes.

Estatuto de Cataluña de 2006, artículo 26

Derechos en el ámbito de la vivienda

«Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine.»

La Constitución articula que los poderes públicos y las leyes deben ser suficientes para poder ejercer este derecho.

Actualmente, pues, el derecho a la vivienda en España se encuentra reconocido plenamente pero por desgracia no disfruta del entorno suficiente ni adecuado para poder ser efectivo. En la práctica, el acceso a la vivienda se encuentra inmerso en el mercado. La compraventa o bien el alquiler son las principales vías de acceso a una vivienda, casi se podría decir que son las únicas.

Si el derecho a la vivienda solo se puede hacer efectivo a través del mercado inmobiliario, no podemos hablar, pues, de la *libertad positiva* de la que habla Amartya Sen. Todo lo contrario, la reciente gestión inmobiliaria, en un contexto de mercado libre, ha convertido la vivienda en un activo de inversión con un nivel de precios extremadamente alto, excluyendo el acceso a él a la gran mayoría de personas.

En la última década, el mercado de la vivienda ha sufrido un aumento del 300% en los precios. Este aumento no ha sido fruto de un crecimiento de la demanda —si entendemos por demanda las necesidades de vivienda—, sino que ha sido motivado por un efecto burbuja que convirtió la vivienda en el bien de inversión más revalorado. Tenemos que tener en cuenta que, durante este proceso de encarecimiento de la vivienda entre los años 2004 y 2007, la industria de la construcción en España batió todos los récords: en cantidad absoluta de viviendas construidas, en porcentaje de viviendas construidas en la UE y en volúmenes de facturación. Ha sido precisamente este sector industrial el principal motor de la economía española y el impulsor del PIB.

Las elevadas subidas del precio y la especulación practicada en el ámbito inmobiliario son consecuencias de una desregularización de todos los sectores implicados en el mercado de la vivienda y en la gestión del territorio, sobre todo desde la Ley 1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones (vigente hasta el 2007) conjuntamente con unas prácticas financieras de grandes facilidades para el crédito hipotecario que propiciaban préstamos muy elevados con plazos de retorno muy prolongados y, en aquel momento, con tasas de interés muy bajas que después han fluctuado al alza. Estas condiciones acompañadas de una acusada liberalización de todos los sectores de la industria inmobiliaria han propiciado valoraciones especulativas y, en última instancia, han dado lugar a la burbuja inmobiliaria y la consecuente crisis financiera.

La liberalización promovida por la Ley del Suelo de 1998 consideraba todo el territorio susceptible de ser recalificado a través de las administraciones locales y, dado el caso, urbanizado y edificado. Esta posibilidad fue un caramelo para las administraciones económicamente más débiles, las municipales, que vieron una forma de aumentar su capacidad de financiación a través de una fuente de ingresos fácil y rápida basada en el crecimiento urbanístico.

La expansión urbana de casi todos los municipios metropolitanos y de las ciudades de nuestro territorio no han servido, principalmente, para resolver necesidades de vivienda de las personas, sino que se ha construido para generar ingresos y crear expectativas de inversión entre la gente que compró en aquellas condiciones especulativas y que, hoy, realizan un gran esfuerzo económico por unas viviendas que han visto devaluado su precio.

Actualmente, pues, el precio del alquiler de una vivienda media en la zona metropolitana de Barcelona, de dimensiones reducidas, equivale a cantidades que se aproximan al sueldo mínimo interprofesional fijado por el Gobierno (624 € en el 2009). De forma que una persona con los ingresos económicos mínimos no puede hacer efectivo, por sí sola, el acceso a la vivienda. Estas son referencias de coste en el mercado inmobiliario en el 2009, el primer año

desde el fin de la burbuja inmobiliaria, con caídas de precios de hasta un 30% durante los últimos 12 meses.

Tal y como anuncia la Constitución, la vivienda (y, consecuentemente, el territorio) no se puede gestionar en un contexto de libre mercado. Gran parte de las prácticas habituales del mercado libre no son viables para evitar la especulación y poder garantizar el acceso de la población a un bien tan necesario como estructurador de la vida en la sociedad actual.

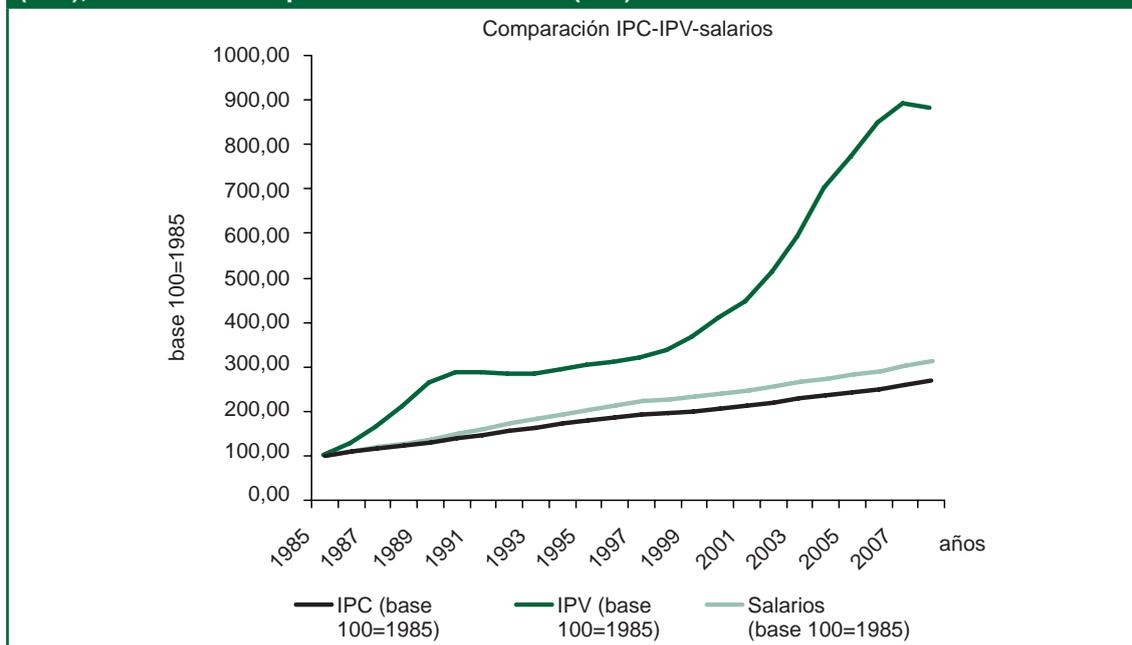
2.2.2. Evolución de las rentas y de los precios de la vivienda

Desde la década de los 90 se ha vivido una liberalización continua con relación a la vivienda, tanto respecto al alquiler como a las recalificaciones de suelo, o al mercado hipotecario, que nos ha llevado a la burbuja inmobiliaria responsable de la posterior crisis financiera.

Para una gran mayoría de ciudadanos, muchos de los problemas del acceso digno a la vivienda están determinados en última instancia por las limitaciones económicas que, en los últimos años, se han convertido en una dificultad casi insuperable. No solo por la falta de recursos, sino también por las duras cargas hipotecarias que afectan a los que compraron con precios altos y facilidades crediticias.

Se considera que un máximo del 30% de la renta destinada a la vivienda es un porcentaje adecuado a los parámetros de dignidad de acceso a la vivienda. En los contratos de alquiler, este porcentaje constituye, al mismo tiempo, una garantía de que el inquilino podrá mantener el pago del alquiler al propietario. Sin embargo, en el momento en el que estalla la “burbuja inmobiliaria” (2007-2008), esta consideración está bien lejos de la realidad. En efecto, los precios de mercado de la mayoría de viviendas familiares en la zona metropolitana de la primera corona están comprendidas entre 200.000 y 350.000 €, y la mayoría de sueldos, entre 1.000 y 1.500 €/mes. Eso representa destinar, como mínimo, el sueldo íntegro de unas doscientas mensualidades (más de 16,5 años) a la vivienda. Si consideramos también el prolongado retorno de intereses a que obligaban las hipotecas y los créditos de ese momento, resulta tener que destinar a la compra de la vivienda el ingreso laboral de toda una vida.

Figura 1. Gráfica de la evolución de los índices: incremento de precios de consumo (IPC), incremento de precios de la vivienda (IPV) e incremento de los salarios



Fuente: Carles Riba dentro de “La problemática de la vivienda...”, CECBLL, 2008.

Mientras el crecimiento del valor inmobiliario superaba de lejos los aumentos salariales, los tipos de interés bancarios o incluso los rendimientos de la mayor parte de sectores industriales, la vivienda ha servido como sistema de enriquecimiento fácil de aquéllos que se lo podían permitir, pero también ha acaparado las ilusiones patrimoniales de aquéllos otros que podían afrontar una hipoteca en un momento de facilidades crediticias. La consideración de la vivienda como bien de inversión ha sido la principal motivación de este desajuste.

La relatora de las Naciones Unidas, Raquel Rolnik, pone de manifiesto, en su informe sobre vivienda y crisis financiera, como España es uno de los lugares donde las facilidades bancarias han propiciado y financiado la reciente burbuja inmobiliaria, y como la liberalización del sector inmobiliario solo ha hecho que empeorar las consecuencias:

«En los Estados Unidos, algunos grandes prestamistas nacionales de créditos de alto riesgo tenían competencia básica en la comercialización y las ventas, no en el otorgamiento responsable de préstamos. En otros países, como España, aunque los mecanismos y el sistema de crédito son muy diferentes, se practicaron otras formas de préstamo de alto riesgo: financiación al 100% del precio de la vivienda, hipotecas libres de intereses iniciales para los jóvenes, etc.»

Rolnik cita nuestro mal gobierno cuando reflexiona sobre la liberalización de la gestión inmobiliaria en el sector del alquiler, y pone de manifiesto la incapacidad de conseguir, en materia de vivienda, un punto óptimo de mercado a través de los postulados del liberalismo económico:

«En España, la liberalización de los contratos de alquiler, iniciada en 1985 con la Ley Boyer y continuada en 1994 con la Ley de arrendamientos urbanos, tenía como finalidad dar facilidades a los propietarios para que alquilaran sus viviendas. Sin embargo, esta medida no parece haber sido totalmente productiva ni ha servido como incentivo para el mercado de alquileres, y posiblemente haya ido en contra de la duración asegurada del período de contrato.»

Continúa la cita incluyendo a España entre los países donde el índice de precios de la vivienda se ha disparado al alza:

«Los cálculos presentados en The Economist dieron a entender que los precios de la vivienda alcanzaron cifras sin precedentes en relación con los ingresos en Australia, Francia, Irlanda, los Países Bajos, Nueva Zelanda, España, el Reino Unido y los Estados Unidos.»

Y, finalmente, vuelve a citar nuestro Estado para anunciar algunas de las graves consecuencias del proceso vivido en los mercados inmobiliario y financiero:

«En España, donde según la información presentada por el Consejo General del Poder Judicial se calcula que el porcentaje de embargos aumentará durante 2009 hasta un 194% respecto de 2007, los migrantes de América Latina se verán especialmente afectados por la crisis. Se calcula que unas 180.000 familias originalmente de América Latina, se encuentran en riesgo de morosidad debido a que no pueden pagar los elevados intereses de sus hipotecas.»

2.2.3. Legislación, mercado y burbuja inmobiliaria

Nuestra legislación a través del texto constitucional prohíbe explícitamente la especulación inmobiliaria y del suelo y, por lo tanto, deberían considerarse ilegales las prácticas más habituales en el mercado inmobiliario español.

Podemos definir la especulación inmobiliaria o del suelo como la actividad de comprar o vender propiedades aprovechándose de una fluctuación en el precio; es decir, ganar dinero de una inversión sin realizar ninguna actividad productiva. Comprar a un precio para venderlo más caro es, pues, según la definición, una operación considerada no legal, a pesar de ser una operación inmobiliaria común entre los agentes y los intermediarios de compraventa de la propiedad

inmobiliaria, sobre todo durante los años de liberalización del sector. También contribuye a la especulación el hecho de retener mercancías de un bien escaso, en situación de aumento de la demanda de este bien. En materia de vivienda, tener propiedades inmobiliarias en estado de no utilización en zonas de elevada demanda es otra de las prácticas comunes que colabora en pro de la especulación. Pero estas prácticas están protegidas por la misma legislación en la defensa del derecho a la propiedad privada.

Puede existir, pues, conflicto entre diferentes derechos, y no todos ellos cuentan con la misma defensa legal. El derecho a la propiedad privada cuenta con todas las herramientas legales y políticas para ser efectivo prácticamente sin limitaciones. En muchos casos la defensa del derecho a la propiedad pisa la posibilidad y las capacidades de ejercer libremente otros derechos, como el de acceso a la vivienda. La propiedad privada es la base del sistema capitalista implantado en Occidente desde hace siglos, que se extiende por todo el mundo en esta nueva fase de globalización planetaria a través de las directrices del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional.

Cuando garantizamos ciertos derechos humanos podemos estar perjudicando otras necesidades o capacidades igualmente respetables. Todo derecho comporta unos deberes. Los derechos de toda persona son inalienables e indiscutibles hasta que afectan a los derechos de otras personas. Nuestros derechos acaban o se ven limitados donde empiezan los derechos de los demás. De esta forma podemos establecer el binomio derechos-deberes como la relación que fundamenta las posibilidades de ejercer nuestros derechos en sociedad. Así pues, cada derecho comporta unos deberes, en el caso del derecho a la propiedad privada también. En materia de vivienda hemos analizado las motivaciones que limitan el ejercicio de este derecho. Los usos indebidos y los abusos en el mercado inmobiliario y del suelo han distorsionado los precios de acceso a la vivienda. Deben ser los deberes sobre la propiedad inmobiliaria y del suelo los que no permitan la especulación. Necesitamos, pues, establecer ciertos deberes sobre la propiedad para que esta no sea un impedimento a la hora de ejercer el derecho de acceso a la vivienda.

De forma paralela, el proceso de crecimiento urbanístico ha propiciado el aumento de la oferta y ha desencadenado un proceso económico perverso. El aumento continuado del número de viviendas no ha ido acompañado de una disminución de sus precios. Pero, además, ha generado una presión continuada y creciente sobre el territorio, sobre el entorno. Así pues, el territorio urbano ha sido uno de los factores más castigados durante este proceso de burbuja inmobiliaria.

El entorno natural también necesita estar protegido de la acción de las personas. Ciertas soluciones de vivienda basadas en la nueva urbanización de territorio ocupan la superficie de un ecosistema a menudo ya estropeado. Nos encontramos ante otro conflicto: para garantizar un derecho como la vivienda, podemos estar creando un perjuicio al entorno natural.

Para paliar las dificultades generalizadas de ejercer el derecho a la vivienda y para influir en los elevados precios de mercado, las administraciones, en el mejor de los casos, han optado por poner cierta cantidad de pisos al alcance de la ciudadanía, por sorteo, tasados a unos precios teóricamente sociales pero arrastrados al alza por los precios del mercado inmobiliario, muy alejados de los costes de construcción, es decir, de su coste real. Es una política de carácter asistencial, financiada con recursos públicos, no dirigida a las clases más bajas o desfavorecidas, sino destinada a sustituir una pequeña parte de las viviendas del mercado con vivienda protegida. Estos pisos tienen precios poco más asequibles que los del mercado y solo se los pueden permitir las clases medias a las que realmente están destinados.

Únicamente con políticas estructurales sobre los mercados inmobiliarios y del suelo, que realmente erradiquen de raíz la especulación, se podría influir sobre los precios de la vivienda en el mercado. No se influye sobre los precios con políticas propiamente asistenciales.

Durante el reciente *boom* inmobiliario han surgido en el Estado español los primeros despliegues legislativos y pactos socioeconómicos que procuran reinterpretar y garantizar los significados y

los compromisos de las declaraciones de derechos y de la Constitución. Entre estos figuran los siguientes, todos de 2007:

- Ley del Suelo (8/2007), que deroga la hasta entonces vigente Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (6/1998), las dos a nivel del Estado español.
- Ley del Derecho a la Vivienda (18/2007), de ámbito catalán.
- Pacto Nacional para la Vivienda (2007-2016), de ámbito catalán.

La nueva Ley del Suelo (8/2007) abandona los criterios de valoración del suelo de la anterior Ley (6/1998), que habían generado elevadas expectativas de urbanización y que tanto habían facilitado la especulación y el aumento del precio de la vivienda. La Ley de 2007 valora los terrenos agrícolas en función de las rentas actualmente generadas por la explotación agrícola existente, lo que comporta una reducción muy importante en la evaluación del suelo.

Esta Ley despliega aspectos ciertamente interesantes (algunos de ellos recuperados de anteriores legislaciones) en relación con los procesos de urbanización, sobre todo con respecto a la transformación de suelos rústicos en urbanos, así como con las situaciones que comportan la implicación de la Administración (expropiación o derechos de superficie), incluyendo también porcentajes obligatorios de vivienda social.

No existe ninguna regulación o criterio de evaluación del suelo una vez su valor se ha incorporado en el valor global de la vivienda, ni siquiera en las viviendas de protección oficial. En las viviendas ya construidas (la inmensa mayoría del parque inmobiliario de nuestras ciudades) el valor del suelo está sometido a la ley de mercado y a las expectativas de especulación creadas por el continuo crecimiento de las ciudades.

Por otra parte, aunque la Ley del Suelo apela a la función social de la propiedad, no establece nuevos criterios para hacerla efectiva.

La Ley del Derecho a la Vivienda (18/2007), de ámbito catalán, hace un diagnóstico realista de la deriva del mercado inmobiliario en los últimos años. Sitúa a “los sectores sociales sensibles, tales como los jóvenes, las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas en situación de riesgo”, en peligro “de exclusión del derecho a la vivienda”.

El preámbulo reconoce que las causas de la crisis se encuentran en “el fracaso de las políticas de vivienda tradicionalmente adoptadas, tanto en España como en Cataluña”, que “a partir de la segunda mitad de los años noventa se revelaron claramente insuficientes y superadas por las nuevas circunstancias”. Y lo especifica diciendo que “siguieron adoptándose medidas de mero fomento de la construcción de viviendas de protección oficial mediante los planes de vivienda estatales, desarrollados por la Generalitat, y de fomento de la adquisición en el mercado libre mediante las desgravaciones fiscales generalizadas para la compra, reguladas por el legislador estatal”.

La Ley del Derecho a la Vivienda manifiesta “un cambio de enfoque [...] del modo más estructural posible”, y “apuesta por la creación de un parque específico de viviendas asequibles que permita atender las necesidades de la población que necesita un alojamiento [...] a un precio al alcance de las rentas bajas y medias”. La ambición es que “en el plazo de veinte años, el 15% de las viviendas principales existentes sean viviendas destinadas a políticas sociales”.

Ciertamente, la Ley del Derecho a la Vivienda catalana está impregnada de una nueva sensibilidad social que pone como objetivo central las necesidades de las personas. El “cambio de enfoque estructural” que propone quiere incidir en los precios a través del volumen de las políticas sociales (un 15% de la vivienda) y de algunas medidas destinadas a reforzar el papel social de la propiedad inmobiliaria, pero deja intactas las bases del libre mercado.

Finalmente, el Pacto Nacional para la Vivienda (2007-2016) es un importante acuerdo entre la Administración y los representantes de unas treinta y cinco organizaciones sociales, económicas y políticas de ámbito catalán, para impulsar actuaciones destinadas a hacer efectiva la nueva

filosofía de la Ley del Derecho a la Vivienda. El pacto se enmarca en cinco grandes líneas: 1) mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes; 2) mejorar las condiciones del parque de viviendas; 3) mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional; 4) prevenir la exclusión social residencial, y 5) garantizar un alojamiento digno y adecuado a los hogares mal alojados.

En todas estas leyes y pactos continúan prevaleciendo las acciones paliativas en lugar de una verdadera acción estructural destinada a evitar la especulación en el mercado inmobiliario.

Actualmente, en materia de vivienda y con la finalidad de ofrecer soluciones a las necesidades, mejorar los sistemas de convivencia, disminuir desigualdades sociales y velar por un uso correcto de los recursos tanto vitales como comunes, se debe concebir una nueva política estructural que modifique las bases de un mercado de orientación “economicista”.

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda y evitar los efectos altamente negativos de los mercados inmobiliarios especulativos, se deben arrancar las bases fundamentadas en el mismo concepto de este derecho.

2.2.4. Movimientos sociales y nueva dimensión del derecho

Durante la convulsión del mercado inmobiliario, desde la liberalización legislativa de 1998, la ciudadanía se ha manifestado de varias formas para denunciar las injusticias y los abusos crecientes en materia de vivienda. Los movimientos sociales han sido los principales propulsores de los avances en materia de derechos humanos. Es conveniente analizar los argumentos sobre vivienda generados en las recientes movilizaciones ciudadanas:

Las asambleas agrupadas bajo el lema “VdeVivienda”, concentradas en multitudinarias manifestaciones en todas las capitales del Estado español desde los inicios de la burbuja inmobiliaria, exigían la capacidad real de ejercer el derecho de acceso a la vivienda de la gente con rentas medias y bajas. Hacían el análisis crítico del proceso liberal que estaba envenenando el mercado inmobiliario y pedían cambios estructurales, tanto en la legislación de este mercado como en el funcionamiento del mercado hipotecario. Reclamaban transparencia y participación ciudadana en este proceso.

También han aparecido por todo el territorio numerosas plataformas ciudadanas organizadas con el fin de luchar en contra de planes urbanísticos concretos, que han obtenido un apoyo menos generalizado que el del llamado movimiento por la vivienda digna, ya que su afectación es, en general, de ámbito local o regional. Aportan una visión sobre el entorno, el medio ambiente y el territorio, no vinculada al desarrollo económico y al crecimiento urbanístico, sino centrada en la adecuada gestión del territorio y la defensa del patrimonio, con criterios de sostenibilidad y visión de futuro. Defienden el derecho colectivo de gestionar el territorio y de respetar el entorno natural.

Los objetivos de dichos movimientos de ámbito local se han conseguido en grado variable, según los casos. Algunas plataformas ciudadanas han podido impulsar algún cambio de dirección en las propuestas de sus administraciones, con menor o mayor grado. Otros, independientemente de su capacidad de suscitar la atención de la opinión pública, no consiguen evitar el inicio de los planes urbanísticos. Algunas plataformas sufren criminalización por el enfrentamiento que manifiestan respecto de las posiciones gubernamentales. Y con mucha frecuencia, los procesos judiciales y las multas acompañan las movilizaciones de estos colectivos menos escuchados.

Otro movimiento social muy heterogéneo, que es al mismo tiempo una elección personal en la estrategia de acceso a la vivienda, es el movimiento por la “okupación”, que ha sido progresivamente criminalizado durante este mismo periodo de dominio de influencias del mercado, de la inflación y de la especulación.

Los principios de este movimiento se basan en la reutilización de espacios vacíos, como vía individual de acceso a la vivienda y como reivindicación colectiva de estos espacios vacíos por

la articulación de la vida social en los barrios, por la creación de una cultura alternativa al crecimiento económico y urbanístico, y por la erradicación de la especulación, empezando por estos mismos espacios “okupados”.

La respuesta oficial a este tercer movimiento consiste en una negativa rotunda a todas sus prácticas, y la destinación de elevados gastos públicos a desalojar y tapiar edificios ocupados y recuperados para su uso, sin ninguna alternativa o plan de viabilidad para la finca que a menudo vuelve a permanecer cerrada y abandonada, lo que contribuye activamente a la especulación del suelo.

Las políticas para garantizar el acceso a la vivienda deben ser apoyadas por gran parte de la población, y al mismo tiempo deben considerar las principales reivindicaciones de los movimientos sociales que han sido y están creando un debate sobre cómo dar soluciones a las necesidades.

Una masa social suficiente puede hacer cambiar la estructura política, legislativa y económica reguladora de las sociedades. El sistema legislativo puede aportar los instrumentos para garantizar el cumplimiento de nuestros derechos. La conciencia cívica y el análisis público, crítico y transparente son garantías de una sociedad que avanza hacia la exigencia de este cumplimiento.

3. CONSIDERACIONES SOBRE VIVIENDA

La vivienda es un elemento central de la vida de las personas, tanto en su dimensión personal como en su dimensión social.

De hecho, la necesidad de habitar, de ocupar un espacio para vivir, no es exclusiva del género humano, sino que biológicamente es una necesidad compartida por otras especies animales. Fundar el propio nido, apropiarse de él o crear la guarida es el acontecimiento que certifica la consecución de la propia madurez y la posibilidad de reproducción.

En los humanos el papel de la vivienda es todavía más importante, ya que suele convertirse en el marco para desarrollar el propio proyecto vital más allá de las meras funciones biológicas y reproductivas. A medida que las sociedades se han ido desarrollando, las funciones de la vivienda se han vuelto más diversas y complejas, de modo que hoy día hay que trascender el significado de *vivienda*, “lugar donde vivir”, para incorporar el concepto de *hogar*, “lugar donde desarrollar el propio proyecto vital”.

La vivienda es una necesidad que debe cubrir las capacidades de vivir la vida, de vivirla con salud y con un digno desarrollo personal. En las sociedades llamadas occidentales, la vivienda también tiene cierto papel jurídico relacionado con la obtención de los derechos civiles y políticos, y suele ser un elemento muy relevante también en la estabilidad o el desarrollo profesional. No disponer de vivienda coloca a las personas en situaciones difíciles, obligándolas a vivir en condiciones inadecuadas.

Las dificultades por acceder a una vivienda en condiciones dignas son probablemente la principal causa de renuncias a proyectos de vida y constituyen verdaderas limitaciones al desarrollo de las personas. Sin una solución de vivienda adecuada, sin servicios de saneamiento, sin una dirección donde poder ser localizado, donde ubicar pertenencias, sin un padrón que permita adquirir los derechos civiles y políticos, es muy difícil alcanzar el proyecto vital y mantener opciones de trabajo.

3.1. Funciones básicas de la vivienda

En las sociedades desarrolladas actuales, la vivienda es el lugar donde desarrollar muchas de las funciones fisiológicas y vitales, y es el ámbito del desarrollo personal. Pero también es un

importante objeto de inversión en el que se destinan importantes esfuerzos económicos personales y colectivos. Y es al mismo tiempo la manifestación de nuestro asentamiento en el territorio y el espacio donde confluyen muchas infraestructuras y servicios.

Tanto las administraciones (leyes, regulaciones y ayudas) como los agentes económicos y sociales, a menudo confunden funciones de distinta naturaleza (de forma especial, se identifica el *derecho a la vivienda* con la *propiedad de la vivienda*). Estas confusiones distorsionan los argumentos del debate y desvían la atención de alternativas válidas. Solo las funciones ligadas a las necesidades para disfrutar de una vida en condiciones dignas permiten establecer criterios sobre los que sustentar el *derecho a la vivienda*.

A continuación se presentan las diferentes funciones de la vivienda para fundamentar la argumentación del *derecho a la vivienda*. Se establecen tres grandes grupos:

a) Funciones de proyecto vital

Son las que contribuyen y permiten implementar un proyecto vital libremente escogido. Estas son las funciones que justifican, y sobre las cuales se establece, el *derecho a la vivienda*.

Entre las funciones orientadas al proyecto vital podemos citar:

Las *funciones fisiológicas básicas*, que son las que requiere todo ser vivo para mantener sus funciones vitales básicas (alimentarse, dormir, cobijarse...). Entre las cuales también se pueden incluir las de reproducción y crianza.

Los seres humanos difícilmente pueden articular otras funciones superiores de su proyecto vital sin tener cubiertas las funciones fisiológicas básicas.

Las *funciones convivenciales*, que están relacionadas con el establecimiento de las familias u otros grupos de relación libremente escogidos o aceptados. Tratan los vínculos afectivos y de solidaridad, la capacidad para compartir y acoger personas de fuera del grupo de convivencia (hospitalidad), entre otros.

Las *funciones de proyección personal*, que son las que, desde la vivienda, cubren necesidades de carácter psicológico, como la seguridad, la estabilidad, la intimidad y la capacidad de comunicación. Son funciones que proporcionan elementos de apropiación del espacio habitado. En este sentido se puede decir que la *vivienda* se transforma en *hogar*.

Estas necesidades y funciones posibilitan otras de fundamentales para el correcto desarrollo del proyecto vital como son el descanso y el ocio o el estudio y la proyección profesional.

b) Funciones socioeconómicas

Las sociedades desarrolladas de hoy se sustentan en actividades y relaciones socio-económicas de más complejidad e intensidad que en etapas anteriores o que en las sociedades más primitivas. En los últimos siglos se ha evolucionado desde sociedades fundamentalmente rurales hacia sociedades mayoritariamente urbanas, lo que ha comportado unas grandes transformaciones en el medio ambiente, en el urbanismo y en la actividad económica relacionada con la vivienda.

Ordenación del territorio (entorno y servicios)

La vivienda es uno de los elementos esenciales de la ordenación del territorio en los ámbitos urbanos. Además de determinar la fijación de la población, genera necesidades de servicios y de equipamientos públicos y privados, condiciona el equilibrio del empleo laboral con su entorno y genera flujos de movilidad. Además la vivienda debe ser respetuosa con el patrimonio natural y cultural.

Actividad económica (sector de la construcción y actividades asociadas)

En los países desarrollados, el proceso de urbanización es motor del PIB. La ocupación del territorio se ajusta a planificaciones y licencias, y la actividad de construcción se especializa y origina un sector económico potente. Al mismo tiempo, los inmensos recursos puestos en

juego y la cantidad de puestos de trabajo que genera este sector parecen justificar la primacía de la función socioeconómica de la vivienda por encima de otras funciones. La construcción moviliza una parte muy importante de los recursos económicos de un país y contribuye en un número elevado de puestos de trabajo (más del 10% de la economía española). Por lo tanto, los gobiernos son muy sensibles a la evolución económica de este sector y de las actividades conexas.

La construcción es también motor de otros sectores: industriales (fabricación de materiales, componentes y sistemas), de instalación (agua, electricidad, calefacción y climatización, ascensores, comunicación y seguridad) y de servicios (financieros, gestores, limpiezas y mantenimiento).

No es fácil resolver adecuadamente las interrelaciones, los conflictos y las oportunidades entre vivienda y ordenación del territorio. En general, cuando las funciones económicas prevalecen por encima de las funciones relacionadas con el proyecto vital, la ordenación del territorio se convierte en poco adecuada a las personas y poco respetuosa con el entorno.

Bien de inversión (y posibilidad de especulación)

En las ciudades, el suelo se convierte en un bien escaso y estratégico y, a menudo, experimenta un incremento continuo de valoración a causa del aumento de centralidad que las sucesivas ampliaciones de las ciudades generan. Esto hace que, con la libre evolución del mercado, los precios de la vivienda urbana tiendan a crecer empujados por el valor del suelo, aumento asociado a factores como la mayor centralidad, la mejora de los servicios o la calidad del entorno (resultado de un esfuerzo colectivo), aspectos totalmente desatados del valor de la edificación.

En las sociedades rurales, la vivienda también tiene un carácter innegable de inversión, pero en construirse sobre un suelo relativamente abundante, su valor se asocia fundamentalmente al valor de la edificación y a su estado de mantenimiento.

Las expectativas de aumento continuo de valor del suelo urbano llevan a la tentación de usar la vivienda ya no solo como *bien de inversión* ("hucha"), sino como bien de especulación. En este caso, las funciones orientadas al proyecto vital de las personas quedan en último término y se origina un grave problema de dificultad de acceso a la vivienda, incluso conviviendo con una actividad de construcción galopante y una gran cantidad de vivienda vacía.

El crecimiento de la economía y del PIB no pueden ser por sí mismos ningún objetivo de la sociedad, y menos cuando comportan un decrecimiento del bienestar (ver tabla 2).

c) Funciones intermedias

Son funciones que cumplen finalidades intermedias entre el proyecto vital y los intereses socioeconómicos. Por ejemplo: la herencia de la propia vivienda, viviendas de uso profesional o segunda residencia.

A menudo, estas funciones intermedias sirven de excusa a determinados grupos hegemónicos para evitar normativas o gravámenes que les afectan. Por ejemplo: a efectos del impuesto de sucesiones, no es lo mismo el que hereda un polígono de viviendas entero que el que hereda la vivienda donde vivir.

Por lo tanto, en la regulación del derecho a la vivienda hay que ser muy cuidadosos en el tratamiento de las funciones intermedias, y distinguir los aspectos vitales de los aspectos económicos.

La vivienda tiene una finalidad primera que es la de ser ocupada. Actualmente se convierte, también, en un bien económico y en un bien de inversión. Uno de los componentes de la vivienda es el suelo, el territorio sobre el que se asienta, y este es un bien escaso. Y en un entorno de demanda creciente, esta escasez puede convertir la vivienda en un bien de lujo y aumentar su precio. Esta asociación hace de los bienes inmobiliarios un activo para cualquier balance empresarial, y conforma al mismo tiempo el principal patrimonio de las familias de nuestro país.

Tabla 2. Funciones básicas de la vivienda	
a) Funciones de proyecto vital	Funciones
Fisiológicas básicas	Alimentarse Dormir Cobijarse Reproducirse Criar
Convivenciales	Convivencia Vínculos emocionales Hospitalidad
Proyección personal	Seguridad y estabilidad Intimidad Comunicación Descanso y ocio Proyección profesional
b) Funciones socioeconómicas	Funciones
Actividad económica	Aportación al PIB Actividades industriales Instalaciones y servicios Puestos de Trabajo
Ordenación del territorio	Relación con el entorno Equipamientos y servicios Equilibrio de actividades Movilidad
Bien de inversión	Inversión de las familias Herencia descendentes Especulación

Este producto de inversión va generalmente asociado a un modelo de vivienda concreto: unifamiliar, duradero, de propiedad, etc. De este modo la casa se ha convertido en un bien de inversión que responde a unas características determinadas, convenientes para ser un producto susceptible de ser fácilmente comprado y vendido; dimensiones de vivienda unifamiliar con tres o cuatro habitaciones, con unas cualidades estándares, sin estar realmente pensadas para adaptarse a cubrir las necesidades de la diversidad de personas o colectivos de convivencia que deberán habitarlas. Esta función de la vivienda como bien de inversión es una verdadera distorsión para la función básica de la vivienda, que se suma a las muchas dificultades existentes de acceso a la vivienda.

Las funciones que hemos llamado de proyecto vital son las únicas que debemos considerar a la hora de analizar y redefinir el derecho de acceso a la vivienda.

3.2. El concepto de habitar dignamente

La definición de vivienda digna contiene parámetros técnicos como son el espacio mínimo necesario en metros cuadrados por persona, los suministros energéticos adecuados, agua, desagües y acondicionamiento. Y sobre todo, en el ámbito legal, una cédula de habitabilidad que garantice el cumplimiento de dichos parámetros. El concepto de vivienda digna también debe ir incorporando otros aspectos como que el coste de acceso a la vivienda sea como máximo el 30% del sueldo, cifra que se considera un porcentaje que permite vivir en condiciones de dignidad. Así lo manifiestan las asambleas de VdeVivienda, con la propuesta de entre un 20% y un 30% del salario. Ciertos organismos públicos de fomento del alquiler fijan un máximo del 30%, ya que constituyen al mismo tiempo una garantía de que el inquilino no dejará de pagar por falta de recursos en momentos de dificultad económica.

En definiciones más nuevas también se plantean otros parámetros relacionados con la libre elección del grupo de convivencia o con la deslocalización territorial. Este último parámetro conecta con el mantenimiento de redes de relaciones personales y con la calidad subjetiva de vivir en un determinado entorno.²

La vivienda es un bien necesario para el ser humano. El concepto de hogar incluye todas las connotaciones que permiten a las personas ser productivas y desarrollar las capacidades humanas, tanto las relacionales y de supervivencia como las reproductivas.

Los principales aspectos estructurales o consustanciales en la *satisfacción residencial* son: 1) que las características intrínsecas de la vivienda respondan a las necesidades de los residentes; 2) que el esfuerzo económico que comporta habitar permita desarrollar las dimensiones restantes de la vida de las personas; 3) que la ubicación de la vivienda permita mantener las redes de relaciones personales; 4) que el entorno (natural, humano, de equipamientos, servicios y movilidad) aporte un plus de calidad.³

El conjunto de estos aspectos trasciende el concepto de *vivienda digna* (marco físico donde habitar) y configura el concepto de *habitar dignamente* (la vivencia).

El pleno cumplimiento de todos estos parámetros en la elección de vivienda es prácticamente imposible con las condiciones actuales del mercado. La función económica de la vivienda ha situado su precio fuera del alcance de los sueldos bajos y medios y ha obligado la mayor parte de la ciudadanía a realizar una o varias renunciaciones a algunos de los parámetros que definen la satisfacción residencial.

Las principales *renunciaciones* observadas en las diferentes personas a la hora de acceder a la vivienda son las siguientes: renuncia a la independencia (como puede ser el caso de muchos jóvenes de las últimas generaciones que constituyen una demanda invisible), convivencias forzadas (caso de muchos inmigrantes, jóvenes o parejas que se separan), expulsión residencial en zonas alejadas con la pérdida de las redes de relaciones (especialmente inoportuno en el caso de parejas con hijos o de gente con dependencias) y inadecuación de las viviendas (frecuente en personas jóvenes o mayores).

Las renunciaciones están en gran parte originadas por la deriva “economicista” que sobrepone las funciones socioeconómicas de las viviendas a las funciones relacionadas con el proyecto vital de las personas.

3.3. Modelos de convivencia y redes de relaciones

Estamos viviendo un cambio en los *modelos de convivencia*, con un retroceso del formato tradicional de familia, y un crecimiento de múltiples nuevas formas de vivir que no puede satisfacer

2. Por ejemplo, en “La problemática de la vivienda...”, CECBLL, 2008.

3. Véanse los argumentos que sustentan esta consideración en “La problemática de la vivienda...”, CECBLL, 2008.

sus necesidades con el modelo de vivienda unifamiliar, repetido indiscriminadamente por las constructoras y pensado fundamentalmente con criterios de mercado inmobiliario.

En efecto, la tendencia constructiva dominante ha sido claramente orientada a hacer viviendas estandarizadas, tanto por concepto como por diseño y dimensión, de forma que cumplan su función económica y se adapten al modelo de bien de inversión.

Mientras tanto, la gente que vive sola, los colectivos de convivencia no familiares, las personas mayores, etc., no tienen ofertas creativas y económicas adaptadas a sus necesidades.

Por otra parte, también es importante tener en cuenta que el emplazamiento de la vivienda condiciona el mantenimiento de las redes de relación familiares y sociales. De hecho, esta cuestión se enmarca en un conjunto más amplio de aspiraciones: facilitar el acceso a los puntos estratégicos en la vida de las personas, que en la práctica suelen ser la familia, los amigos y el lugar de trabajo.

El mantenimiento de las redes de relaciones personales da seguridad, fomenta el establecimiento y la ayuda mutua y refuerza los elementos de significación y de identidad personal, de grupo y colectivos, así como la cohesión social.

En el ya citado estudio del Centro de Estudios Comarcales del Baix Llobregat, se observa que la rotura de las redes familiares y sociales es la renuncia que más esfuerzo supone a las personas que se enfrentan a la búsqueda de una nueva vivienda.

4. EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Como se ha visto, el derecho a la vivienda es hoy día un derecho reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH, artículo 25.1) y en las constituciones de la mayor parte de los países desarrollados, entre ellos España.

El artículo 47 de la Constitución española hace una declaración general: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Da atribuciones para hacer efectivo este derecho: “Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”. Señala la regulación del suelo como fórmula para priorizar el interés general e impedir la especulación: “Los poderes públicos [...] regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”. Y, finalmente, se refiere a la socialización de los beneficios: “La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Para conseguir que la vivienda cumpla su función social, que es la de ser habitada, es preciso un cambio de perspectiva que lleve a erradicar las malas prácticas en el mercado inmobiliario, los malos usos del suelo urbano asociados a la especulación, los abusos del mercado, el exceso de vivienda desocupada o el crecimiento urbanístico no justificado, entre otros.

La sobrevaloración del suelo en zonas de interés especial y de demanda elevada, y consecuentemente de las viviendas y edificaciones que se asientan en ellas, es debida bien a la intervención humana en aquel territorio (centralidad, servicios, comunicaciones, entorno), bien a causas naturales (paisaje o clima).

La especulación no existiría si el suelo urbano fuera de propiedad o titularidad pública, así que solo las edificaciones que se construyan en él, o su uso, sean mercadeables, es decir, objeto de intercambio en un contexto de mercado. Cualquier política que procure evitar la especulación se debe basar en la consideración radical que los bienes que ofrece la naturaleza, o los que han obtenido una sobrevaloración gracias a la acción comunitaria, no deben ser objeto de enriquecimiento particular. De esta forma el suelo quedaría exento de tentaciones especulativas.

4.1. Usufructo y propiedad

En el caso de la vivienda observamos un conflicto entre dos derechos fundamentales; el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada. Ciertamente, no son derechos incompatibles siempre y cuando se establezcan sus límites de forma adecuada, equilibrando los derechos con los deberes.

En efecto, en la Constitución española el derecho a la vivienda no va asociado a su propiedad ni a ningún otro régimen de tenencia. Sin embargo, realmente se puede constatar que el derecho a la propiedad está mejor asentado en el cuerpo jurídico de España y en la mayoría de países con una economía de mercado, mientras que el derecho a la vivienda es todavía un derecho emergente.

Conviene, pues, incentivar al máximo las soluciones de vivienda relacionadas con su uso, por encima de su función económica, y poner el énfasis en el proyecto vital de las personas. En definitiva, es preciso priorizar el usufructo de la vivienda, en vez de su propiedad; considerar la vivienda como una necesidad de las personas, no como un bien de inversión.

Dado que la visión economicista disfruta de toda la protección legislativa para ser reconocida y efectiva, se trata de incentivar otras formas de tenencia que fomenten el uso, más flexible y de menor esfuerzo inversor, aunque proporcionen menos expectativas de negocio para el sector inmobiliario.

Un sector industrial creativo, exigente y responsable, comprometido con la defensa del derecho de acceso a la vivienda, se orientaría a crear modelos de edificación y regímenes de tenencia diversificados para satisfacer las necesidades de las personas y de los diferentes grupos de convivencia. Se trata de una oferta poco atractiva para el mercado especulativo, pero adecuada para cubrir las necesidades de uso de las personas.

4.2. Costes de la vivienda y criterios para un mercado no especulativo

La vivienda, como muchos de los bienes que producimos y utilizamos, tiene componentes que proceden de dos orígenes: unos de proporcionados por la naturaleza, es decir, los recursos naturales utilizados para producir el bien, y otros de humanos, consistentes en el trabajo de las personas que han producido aquel bien. En la vivienda, el recurso que proporciona la naturaleza es el territorio sobre el que se edifica y su entorno natural. Un recurso escaso, susceptible de convertirse en un bien muy deseado de demanda elevada en un entorno urbano, y de ser objeto de especulación.

Los componentes de la vivienda que provienen de la naturaleza tienen un gran valor estratégico y de referencia, y deben ser gestionados colectivamente con el máximo cuidado y la mínima afectación. Deben ser considerados bienes colectivos. El más importante de todos es el suelo, pero también cuentan el clima, el entorno, los paisajes y otros aspectos análogos.

No hay justificación para la apropiación privada de los bienes que nos ofrece gratuitamente la naturaleza, y menos para no establecer normas de regulación que erradiquen la especulación. Este es el caso del suelo donde se asientan las viviendas. Un ideal teórico sería que todo el suelo urbano fuera de titularidad pública y que solo se reconociera la propiedad de las viviendas y edificaciones que se asientan en él.

Los componentes que son producto del trabajo humano son los destinados a construir el edificio (construcción propiamente dicha), a aportar los servicios de gestión (técnicos, comerciales, financieros, etc.). Pero también son producto del trabajo humano el acondicionamiento del suelo (urbanización) y todas las infraestructuras y servicios que permiten hacer uso de la vivienda (accesos y carreteras, acometidas e instalaciones de agua, electricidad, gas, comunicaciones, etc.). Todo lo que es fruto del trabajo debe ser retribuido, hay que valorarlo como se hace

habitualmente en los distintos sectores económicos, considerando también una retribución razonable del capital.

La mano de obra que permite la urbanización, la edificación, los servicios y el acondicionamiento de la ciudad configura el factor que debería ser el principal coste de acceso a la vivienda. Eso se plasma en las sociedades rurales, donde el suelo es relativamente abundante en relación con las necesidades de una población dispersa y, entonces, el esfuerzo humano de edificación se convierte en el principal factor del coste de producción de la vivienda.

Excluyendo el valor del suelo del precio de la vivienda urbana, este se ajustaría a sus costes de producción. Esta medida haría asumible el acceso a la vivienda para la gran mayoría de personas.

Visto el origen de estos dos componentes de la vivienda (don gratuito de la naturaleza, fruto del trabajo humano) sería preciso basar las valoraciones en los siguientes criterios:

El suelo transformado para usos humanos (agrícola, urbano e, incluso, forestal en explotación) incorpora costes de trabajo humano. Al suelo no se le puede atribuir valor por ser un bien natural deseado, sino por el coste del trabajo actualizado que ha comportado la transformación y adecuación para las actividades actuales (y en todo caso compensado por la amortización y las acciones de mantenimiento).

En los territorios de elevada concentración existen, o se producen, localizaciones que generan elevadas expectativas económicas según su significación (centros históricos, edificios emblemáticos), facilidad de comunicación (ferrocarriles, autopistas, puertos y aeropuertos) o situación (centralidad, servicios del entorno, calidad del paisaje), calidad y mantenimiento. Hay que considerar estos factores (valor de oportunidad y/o de escasez) para poder destinar las plusvalías generadas en beneficio de la comunidad. Este valor de oportunidad lo ha generado el coste del trabajo que, a lo largo de generaciones, la sociedad ha invertido en el territorio.

La valoración de las edificaciones ya en uso debería llevarse a cabo a partir de la actualización del trabajo realizado acumulado, o bien partiendo de la evaluación de lo que puede costar hacerlo ahora, contemplando amortizaciones y mantenimiento.

Siguiendo esta valoración de la vivienda exenta de especulación, el coste de los alquileres contemplaría, con el paso de los años, una disminución de acuerdo con la amortización de la inversión inicial de las edificaciones y, en sentido contrario, un aumento gradual de los costes de mantenimiento.

Por otra parte, determinados recursos naturales singulares, pertenecientes a propietarios privados que han heredado derechos históricos anteriores, deberían quedar al margen de cualquier posible especulación por el hecho de que se trata de recursos escasos y necesarios para el bienestar social.

4.3. Principios de valoración de la vivienda

Como hemos visto, la vivienda es, en primera instancia, un bien de uso de primera necesidad ligado al proyecto de vida de las personas y es considerado, por lo tanto, un derecho humano.

Pero la vivienda también es un bien ligado al suelo (no móvil, inmueble), y el valor del suelo urbano va ligado a diversos factores como la centralidad, la facilidad de comunicación, los servicios del entorno, la calidad y la significación del entorno natural. La vivienda tiene al mismo tiempo un valor en sí misma en función de la calidad y la significación de la propia edificación y de sus propios servicios.

Estos factores, cambiantes a lo largo del tiempo, proporcionan la base para una valoración en el mercado, que no corresponde simplemente al valor del trabajo acumulado sobre la edificación y sobre el suelo, sino que incorpora el valor de oportunidad y/o de escasez, el valor del suelo y, con este, la opción de especular.

La especulación urbanística recae fundamentalmente sobre el suelo urbano. La base para erradicarla recae probablemente en la forma de valorar este suelo. La mejor forma sería no incluir el suelo en la propiedad de las viviendas y considerarlo un bien público de interés general.

Entendiendo que actualmente el acceso a la vivienda se ejerce en un mercado inmobiliario fundamentado en el derecho a la propiedad privada del suelo, el reto recae en cómo acondicionar, en el entorno urbano, el mercado inmobiliario para que las diferencias entre el valor de uso de la vivienda y su precio de mercado no se conviertan en abusos que generan graves problemáticas sociales de acceso a la vivienda.

Es fundamental desagregar el valor de la vivienda para conocer por separado el valor del suelo y el de la edificación. El análisis de estos por separado permitirá obtener nuevas referencias para ajustar el valor de las viviendas en los mercados, ya sea de compra, de alquiler, de derechos de superficie o de otras modalidades o tratos, como la granja urbana o la hipoteca inversa.

Consecuentemente con las argumentaciones de los apartados anteriores, parece justo retribuir lo que ha supuesto trabajo humano, como la edificación o la urbanización. Y también parece necesario que nadie se apropie en exclusiva ni de los usos, ni de los beneficios de los bienes naturales (en el caso de la vivienda, el suelo). Para evitar su mal uso y especulación se deben regular las plusvalías, aspecto previsto en el artículo 47 de la Constitución.

Normalmente, el **valor de la edificación** se corresponde con su *coste actualizado* (corregido por las devaluaciones, los mantenimientos y las mejoras). El factor de oportunidad en la edificación tiene poca importancia fuera de algunas situaciones especiales como los edificios que se han convertido en patrimonio. Por contra, el **valor del suelo urbano**, además del *coste actualizado de la urbanización*, incluye un importante *valor de oportunidad* relacionado con la centralidad, las comunicaciones, la calidad y el mantenimiento del entorno urbano o del entorno natural que, en situaciones privilegiadas, puede llegar a ser muy elevado. En algunos casos de entornos desfavorables (barrios degradados, zonas rurales en decadencia), un valor de oportunidad negativo puede hacer disminuir el valor del suelo.

En efecto, el valor de la edificación responde fundamentalmente al esfuerzo inversor y a los costes de mantenimiento y de mejora, que van a cargo del propietario. Por contra, el valor del suelo urbano, atado fundamentalmente a la calidad y al mantenimiento del entorno, de los servicios y de las infraestructuras que proporciona la ciudad, lo costea la comunidad.

En la contribución al mantenimiento de la ciudad, el impuesto ordinario sobre las viviendas y los bienes inmuebles (el actual IBI) debería basarse en el *valor del suelo*, considerando también el *valor de oportunidad*. El mantenimiento y la mejora de las ciudades hacen aumentar el valor del suelo urbano, con más incidencia donde el valor de oportunidad es mayor.

4.4. El catastro como referencia: una propuesta

La valoración catastral distingue entre el **valor de la edificación**, normalmente coincidente con su *coste actualizado* (objetivable), y el **valor del suelo**, que incluye el *coste actualizado de la urbanización* y el *valor de oportunidad*, este último mucho más difícil de objetivar y que actualmente depende del libre mercado.

Entendemos que la forma de establecer un reparto equitativo de las cargas (impuestos de mantenimiento de la ciudad) y de los beneficios inmobiliarios (precio de venta, alquiler, etc.) de las viviendas es referirlos todos a una base común y transparente de valoración del suelo que debería corresponder a la **valoración catastral**.

Presentación de la propuesta:

El componente del *valor del suelo* del catastro lo podría determinar el propietario dentro de unos márgenes establecidos, y se convertiría en la base para calcular el impuesto ordinario sobre las viviendas y los bienes inmuebles destinado al mantenimiento de la ciudad (actual IBI). El componente del *valor de la edificación*, a excepción de casos especiales como edificios declarados patrimonio, no debería intervenir en el impuesto de mantenimiento de la ciudad, ya que el mantenimiento lo hace el propietario.

El *valor del catastro* y sus componentes deberían ser al mismo tiempo la referencia válida para las compraventas (precio de venta del suelo, de la edificación o del conjunto), los alquileres, los derechos de superficie, etc.

Así, el componente *valor del suelo* del catastro repercutiría, por un lado, en el impuesto de contribución al mantenimiento de la ciudad (como más elevado sea el *valor del suelo*, más elevada sería la contribución) y, por otro lado, sería el valor máximo a que se podría tasar el suelo en las compraventas o en los alquileres (como más elevado sea el *valor del suelo*, más posibilidad de beneficio). De esta forma se equilibran las obligaciones (impuestos) y los beneficios (ventas, alquileres), es decir, los derechos y los deberes.

El impuesto ordinario sobre las viviendas debe cubrir las necesidades normales de mantenimiento y de mejora de la ciudad y, probablemente, será más elevado que el actual. Paradójicamente, con el fin de la dinámica expansiva del sector inmobiliario, el aumento de escasez de suelo urbano y el fin de las licencias de obra nueva (que crean más necesidades de mantenimiento para el futuro próximo), los ayuntamientos se han quedado sin recursos suficientes para mantener las ciudades de hoy. Las administraciones municipales no pueden financiar el mantenimiento de la ciudad basándose en el crecimiento urbanístico.

Las formas de inspección y de actuación de la Administración deberían contemplar la oportunidad de adquisición del suelo en cualquier transacción de compraventa de inmuebles. Esta medida comportaría las consecuencias siguientes: la gente podría adquirir bienes inmuebles sin la necesidad de comprar el suelo urbano, por lo tanto, más asequibles; habría una progresiva transferencia de suelo privado a suelo público y se iría ampliando el parque de viviendas sobre suelo público, no sometido al libre mercado.

Si se tomara como referencia el registro catastral, la Administración tendría la potestad de intervenir en caso de ventas o alquileres a precios superiores para asegurar que no se especula con el *valor del suelo*.

Hacer del catastro una referencia válida, y dar a conocer esta incidencia a la Administración, aportaría las siguientes implicaciones positivas:

- El equilibrio de los derechos (eventuales beneficios) y los deberes (contribución al mantenimiento de la ciudad) de los propietarios. Aumentaría la recaudación impositiva municipal, al mismo tiempo que contendría los precios de acceso a la vivienda.
- La capacidad de retracto de la Administración para obtener prioridad en la compra de suelo urbano y convertirlo en suelo público. Más capacidad de intervenir en caso de que se vulneren las normativas podría evitar un aumento especulativo de los precios del suelo.
- La libertad para establecer el valor del suelo en el registro catastral, dentro de unos márgenes, proporcionaría cierta flexibilidad en el mercado, al mismo tiempo que daría autonomía de adaptación a las economías familiares.
- El fomento de un mejor conocimiento de los ciudadanos de los costes de mantenimiento de la ciudad y una mayor corresponsabilidad y participación.

5. RECAPITULACIÓN Y RECOMENDACIONES FINALES

El derecho de acceso a la vivienda está presente en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), y está reconocido en la Constitución española (1978) y en el Estatuto de Cataluña (2006). Sin embargo, son necesarios instrumentos para garantizar el ejercicio de este derecho.

La vivienda no es solo un mero cobijo, sino que también es el espacio donde se desarrollan funciones del proyecto vital. Las condiciones para la satisfacción residencial no son únicamente físicas (vivienda digna) y económicas (vivienda asequible), sino que también hay que incluir aspectos vivenciales (elección del grupo de convivencia, mantenimiento de redes de relación) que configuran una nueva dimensión que es la de habitar dignamente.

Para muchas personas el acceso a la vivienda implica numerosas renunciaciones a los factores de satisfacción residencial. La mayoría de renunciaciones están condicionadas a las capacidades económicas. Los problemas relacionados con la vivienda se han agravado en estos últimos años.

El proceso de liberalización del mercado inmobiliario vivido en las últimas décadas ha dado lugar, al mismo tiempo, a un gran crecimiento económico impulsado por el aumento de la construcción de viviendas y a una disminución de la satisfacción residencial de las personas. Los precios de las viviendas se han alejado de sus costes y han llegado a unos niveles inalcanzables para mucha gente. La oferta es muy uniforme, pensada para un mercado inversor, inadecuada para satisfacer la variada demanda individual y de los diversos grupos de convivencia.

El modelo de crecimiento urbano, que ha sido al mismo tiempo la vía de financiación de las administraciones locales, ha comportado un impacto negativo sobre el territorio sin contribuir finalmente a crear bienestar.

El territorio es el principal recurso de la comunidad en el que se asientan y se desarrollan las personas. La rápida y descontrolada explotación de este recurso, no solo afecta a la generación actual, sino que constituye una grave hipoteca para las generaciones futuras.

En las circunstancias actuales se pueden encontrar soluciones factibles de acceso a la vivienda para todo el mundo alejadas de los excesos del mercado inmobiliario y del crecimiento urbanístico.

La transformación del mercado inmobiliario y del suelo para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda, requiere medidas con una fundamentación jurídica, legislativa y económica fuera del alcance de este breve trabajo. Sin embargo, es imprescindible avanzar en los siguientes aspectos prácticos.

Poner el énfasis en el uso de la vivienda

Para conseguir que el parque de viviendas proporcione soluciones a las necesidades de la población, hay que priorizar su uso, su utilización, independientemente de las formas de tenencia. Y, complementariamente, se debe incentivar la reutilización de todos los espacios, en vez de permitir su desuso especulativo.

Conviene potenciar las formas de tenencia relacionadas con el uso de las viviendas, no necesariamente asociadas a su propiedad. Estas requieren un esfuerzo inversor más pequeño y proporcionan una mayor flexibilidad, tanto para las personas necesitadas de vivienda como para las administraciones y el sistema económico en general. Son soluciones especialmente adecuadas en un momento en el que se ha producido una sobreproducción inmobiliaria y en el que existe un considerable *stock* de viviendas vacías.

Transparencia y publicación de los datos referentes a la vivienda

La mayoría de ciudadanos, y también de responsables políticos, dan por buenos los precios de mercado como si fueran valores objetivos, aunque a menudo son fruto de la especulación. En la crisis actual, los precios (de mercado) empiezan a bajar, y todavía tienen margen entre su precio especulativo actual (ahora ya rebajado) y su coste actualizado.

Por lo tanto, es de gran importancia establecer y publicitar el *coste de obra nueva* de las viviendas como referencia para todas las evaluaciones del *coste actualizado* de las viviendas, de los alquileres y de las valoraciones del catastro. Esta responsabilidad debería recaer en las administraciones, en colaboración con los colegios profesionales y las asociaciones del sector.

Es necesaria la transparencia sobre la propiedad del suelo urbano y de los inmuebles que incurren en algunas de las prácticas que hemos definido como malos usos o abusos con el fin de poder exigir responsabilidades.

Seriedad en las referencias catastrales

Ante la necesidad de acabar con la arbitrariedad de los precios, el catastro debe servir para establecer una misma referencia de valoración, tanto para establecer los impuestos sobre la ciudad (función actual) como para acotar los valores de las transacciones y hacer los cálculos de los alquileres.

Los catastros deberían ajustar el *valor de la edificación* a su *coste actualizado* de la forma más objetiva posible y, en un ejercicio de equilibrio de deberes y derechos, utilizar de base común el *valor del suelo*, tanto para determinar el impuesto de contribución al mantenimiento de la ciudad como para establecer su valor de mercado.

Títulos publicados en esta colección

1. *El Institut Català Internacional per la Pau y el movimiento social en Cataluña*
Robert González y Esther Vivas (IGOP)
2. *La investigación para la Paz en España*
Escola de Cultura de Pau
3. *Guerra y Paz: la evolución del Derecho Internacional*
Antoni Pigrau
4. *Modelos de procesos de Paz. Estudio comparativo 1995-2005*
Vicenç Fisas y Kristian Herbolzheimer
5. *Las operaciones de mantenimiento y construcción de la paz en el marco de las Naciones Unidas y los organismos regionales: situación, tendencias y potencial futuro de colaboración*
Javier Sánchez Cano
6. *Estado de la cuestión de la educación para la paz en Cataluña y el resto del Estado Español*
Anna Bastida
7. *El movimiento para la paz y el antimilitarismo en España: 2003-2008*
Enric Prat
8. *La Generalitat de Cataluña y la Unión Europea en el ámbito de los Derechos Humanos*
Montse Pi
9. *La Generalitat de Cataluña y los Tratados Internacionales de derechos humanos concluidos por el Estado Español*
David Bondia
10. *Estrategias de respeto y coordinación gubernamental en materia de derechos humanos*
Argelia Queralt
11. *La economía de las drogas ilícitas. Escenarios de conflictos y derechos humanos.*
Colectivo Maloka
12. *El desarrollo de una política pública de fomento de la paz en Cataluña*
Antoni Pigrau Solé
13. *Posibilidades de participación de la Generalitat de Cataluña en organismos internacionales en el ámbito de los derechos humanos*
Xavier Pons Ràfols
14. *Campañas internacionales de desarme: un estado de la cuestión*
Javier Alcalde Villacampa
15. *Derecho a la vivienda*
Nolasc Riba Renom



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**