

TERRA. Revista de Desarrollo Local

e-ISSN: 2386-9968

Número 11 (2022), 289-294

DOI 10.7203/terra.11.25685

IIDL – Instituto Interuniversitario de Desarrollo Local

# **Reseña. De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español**

**Andreu Blai Fernández-Serrano**

Graduado en Sociología y Ciencias Políticas y de la Administración Pública  
(Universidad de Valencia)

Andreublai98@gmail.com



Esta obra se distribuye con la licencia Creative Commons  
Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional

## SECCIÓN RESEÑAS

### **Reseña. De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español**

*Resumen:* En el presente libro, Raquel Rodríguez Alonso y Mario Espinoza Pino desarrollan las principales transformaciones políticas en materia de vivienda a partir de la crisis de 2008. Para ello, es necesario comprender el modelo inmobiliario español en su evolución histórica moderna, que arranca con el franquismo. Frente a la crisis habitacional que se cierne sobre la población española, la urgencia de un alquiler social y la falta e insuficiencia de las medidas políticas, los autores plantean un abanico amplio de medidas que podrían implementarse en el corto, medio y largo alcance con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

*Palabras clave:* vivienda, urbanismo, alquiler, derechos sociales, derecho a la ciudad.

Recibido: 07 de diciembre de 2022

Devuelto para revisión: -

Aceptado: 08 de diciembre de 2022

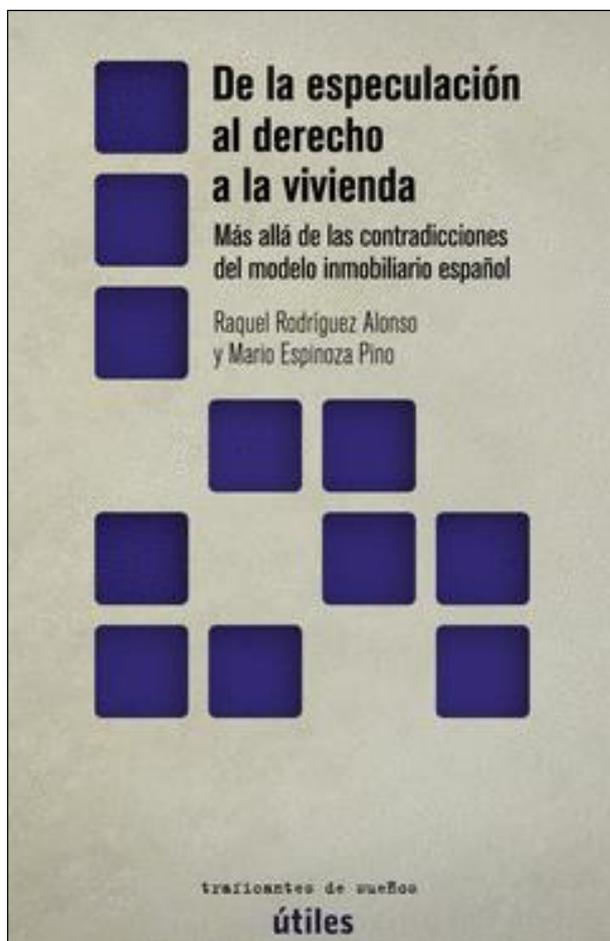
#### *Referencia / Citation:*

Fernández-Serrano, A. B. (2022). Reseña. De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español. *TERRA. Revista de Desarrollo Local*, (11), 289-294. DOI 10.7203/terra.11.25685

Raquel Rodríguez Alonso y Mario Espinoza Pino

## DE LA ESPECULACIÓN AL DERECHO A LA VIVIENDA. MÁS ALLÁ DE LAS CONTRADICCIONES DEL MODELO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Madrid (España). Traficantes de sueños, 2017. 162 pp.



“La vivienda y la ciudad estructuran las bases para el desarrollo de la vida social; la primera como célula de la vida urbana, lugar de cuidado y reproducción de la vida, la segunda como espacio en el que tiene lugar la vida cívica y colectiva. Residir en un lugar concreto permite establecer una serie de redes, afectos y vínculos íntimamente ligados al espacio físico y al entorno en los que estos se despliegan” (Rodríguez y Espinoza, 2017, p.107). “Querer resolver la cuestión de la vivienda manteniendo las grandes ciudades es un contrasentido” (Engels, 2020, p.23).

A raíz de la Segunda Guerra Mundial, y ante la perspectiva de reconstruir el parque residencial dañado, el derecho a la vivienda se fue configurando a lo largo de Europa como un derecho humano. Ya en el artículo 25 de la Declaración de los Derechos Humanos de 1948 se contempla que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la

salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Este artículo, sin embargo, se convirtió en el gran cajón de sastre de los Estados de bienestar de segunda mitad de siglo XX. Casi veinte años después, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) se matiza lo expuesto anteriormente. Ahora, toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo alimentación, vestido y vivienda “adecuados”. Estamos ante un cierto nivel de exigencia, pues el derecho a la vivienda debe adecuarse a las circunstancias del medio, los requisitos de calidad y a las necesidades de la unidad familiar. En la Constitución Española de 1978 el derecho a la vivienda se encuentra recogido en el Art.47, capítulo tercero de los principios rectores de la política social y económica: “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” (CE, 1978).

Un artículo controvertido, ya que, al incorporarse en el capítulo tercero, no podemos hablar de que la vivienda se configurase como un derecho subjetivo —hecho que se ha ido produciendo en la medida que las comunidades autónomas han desarrollado legislación al respecto. Por ejemplo, la Ley 2/2017 de 3 de febrero de la Generalitat Valenciana, por la Función Social de la Vivienda—. En su libro, Raquel Rodríguez Alonso y Mario Espinoza Pino se ubican en medio de esta contradicción entre el reconocimiento formal del derecho y la realidad fáctica de los hechos en los que no se cumple. No solo no todo el mundo puede disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sino que la política española se ha caracterizado por fomentar el negocio inmobiliario frente a la infrutilización del parque residencial. En este sentido, la primera parte de la especulación al derecho a la vivienda ofrece una píldora que resume la política de vivienda del Estado Español desde el franquismo hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. Siendo esta última consecuencia de una política que fomenta la cultura de propietarios, tratando la vivienda como una mercancía —una inversión que, en teoría, no perdía valor— y no como un bien de primera necesidad: “estrangulado el alquiler, el único modo de acceder a una vivienda fue adquirirla en propiedad a través de su compra [...] Las familias que no contaban con un ahorro suficiente para abonar el precio de una vivienda se vieron obligadas a solicitar un crédito hipotecario, un contrato cuyas condiciones establece el sector bancario de manera unilateral. Los criterios y procedimientos para la concesión de un crédito están lejos de promover la transparencia o la neutralidad: ni están diseñados para fomentar la igualdad material ni el equilibrio entre las partes; más bien al contrario, estamos ante una fórmula sujeta a fuertes asimetrías de poder e información que siempre penaliza a los hogares con menor renta y, por tanto, menor conocimiento y capacidad de negociación” (Rodríguez y Espinoza, 2017, p.29).

Los actores principales de la política de vivienda son operadores privados; promotores, constructores y, muy especialmente, las entidades financieras. Este predominio absoluto de los actores privados es particularmente acusado en el estado español por razones históricas que han sido propiciadas desde los mismos poderes públicos. Desde la dejación de responsabilidades en la promoción pública de vivienda social, el estímulo fiscal a comprar viviendas o a través de la subvención de tipos de interés hipotecario. Los mismos planes estatales de vivienda han estado orientados al fomento de la promoción privada de acceso a la vivienda. De este modo, entre 1998 y 2003 las medidas adoptadas recrudecen la situación, reincidiendo en el mismo objetivo de impulsar el desarrollo económico mediante el sector de la construcción<sup>1</sup>.

“[E]l modelo inmobiliario español ha generado un paradigma de crecimiento al que podríamos tildar de desarrollo insostenible. Consumo masivo de suelos, cimentación titánica del territorio, ordenamiento urbano irracional, fomento de conurbaciones difusas —es decir, de un urbanismo de elevado coste en términos de recurso y energía— y destructor de las áreas litorales y del patrimonio natural. Si a todo esto le agregamos la ineficiencia de parte de las infraestructuras construidas durante la expansión de la burbuja, y le sumamos la infrutilización del parque residencial existente [...] el cuadro esbozado es bastante sombrío. Aunque la producción de cemento hoy se encuentre en los niveles

---

<sup>1</sup> La Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, definió como urbanizable todo aquel suelo no urbanizado que no tuviese características para su protección. Como consecuencia, la construcción de vivienda libre, su compra y su precio se dispararon. Además, se eliminó la desgravación por el alquiler de la vivienda en el IRPF, manteniendo la desgravación por la compra —penalizando fiscalmente el alquiler—

de los años sesenta [...] las inercias del modelo siguen perpetuándose” (Rodríguez y Espinoza, 2017, p.77).

La actuación política, frente a las consecuencias económicas y sociales en materia de vivienda, llegó tarde y en diversas ocasiones lo hizo desde el punto de vista de los actores privados. En 2012 se aprueba el Código de Buenas Prácticas Bancarias al cual las entidades bancarias se podían añadir voluntariamente. En 2013 se aprueba Ley 1/2013, de 14 de mayo, para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social —sin por ello dejar de tratar los desahucios como meros efectos colaterales de la crisis, apelando por la responsabilidad individual al mismo tiempo que se rescataba al sector financiero y en gran medida responsable—. Aun con todo, para disponer de la moratoria de dos años de las ejecuciones hipotecarias se tenía que acreditar una situación específica que entrase dentro de la tipología establecida: discapacidad o dependencia, violencia de género, parados sin prestación, familias numerosas o monoparentales con dos hijos.

El cambio de paradigma empieza a producirse con el Plan Estatal 2013-2016, por su apuesta por el alquiler y la rehabilitación mediante la aprobación de un nuevo marco legal para el mercado del alquiler (Ley 4/2013), el fomento de la rehabilitación del parque construido (Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana) y la supresión de los beneficios fiscales a la compra de vivienda. No obstante, las diferentes reformas parecen ser insuficientes para reinvertir las tendencias en materia de vivienda. El precio de esta no ha dejado de crecer y la inexistencia de una oferta de alquiler consistente, unida a la ausencia de una oferta pública en alquiler asequible, limitan la posibilidad de acceso a muchos sectores de la población, impidiendo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. Se produce, así, una paradoja al contabilizarse más de tres millones de viviendas vacías, al mismo tiempo que se mantiene a jóvenes y familias sin acceso a una vivienda. Por otro lado, la reducida oferta de vivienda protegida, combinada con la dificultad de acceso a la vivienda por la disminución de la capacidad adquisitiva de los hogares, hizo incrementar la demanda del régimen de alquiler en un momento de competencia del alquiler turístico, tirando al alza el precio del arrendamiento, lo que produce una nueva burbuja.

En el libro, los autores apuntan hacia un nuevo modelo de política de vivienda, el cual se hace necesario con el agotamiento del modelo inmobiliario actual a raíz de la burbuja económica: “cuatro son los ejes clave desde los que habría que abordar la coyuntura actual: la reconsideración del diseño de las políticas de vivienda tradicionales, reconstruyendo el vínculo entre las necesidades de la población y las medidas a desarrollar; la revisión del papel del parque existente dentro de las políticas de vivienda y del imaginario social, en un intento por recuperar su valor de uso al margen del negocio a través de todas las herramientas posibles; la reinención de la función de la vivienda como un objetivo en sí mismo, reconociendo la necesidad de repensarla en su contexto físico y social, por tanto, dentro del conjunto urbano de una ciudad sometida a complejos procesos económicos y sociales; y la reivindicación de un nuevo modelo urbano que se configure en torno a la ciudad habitada, modelo que debe pasar necesariamente por un cambio en las formas de intervención y de gestión (Rodríguez y Espinoza, 2017, p.95).

En conclusión, los retos en materia de vivienda siguen siendo una asignatura pendiente en el Estado español y deben elaborarse a partir de cinco grandes ejes: el fomento del alquiler social destinado a los sectores más vulnerables; un plan de rehabilitación del parque envejecido; la limitación del precio del alquiler; la modificación del régimen de tributación de las sociedades de inversión del mercado inmobiliario y solventar el

desequilibrio territorial —la conocida España vaciada—. Para ello, quizá debiéramos pensar en un modelo de política de vivienda ajeno al desarrollo económico privado. Los autores invitan a reflexionar sobre ello al mismo tiempo que desarrollan toda una batería de estrategias a corto y largo plazo.

## REFERENCIAS

Constitución Española [CE]. Art. 47. 29 de diciembre de 1978.

Engels, F. (2020). *Contribución al problema de la vivienda, precedido de las grandes ciudades*. Libros corrientes.

*Andreu Blai Fernández-Serrano*

Graduado en Sociología y Ciencias Políticas y de la Administración Pública  
(Universidad de Valencia)