



Asamblea General

Distr.
GENERAL

A/HRC/4/18/Add.3
5 de junio de 2007

ESPAÑOL
Original: ESPAÑOL E INGLÉS
ÚNICAMENTE

CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS
Cuarto período de sesiones*
Tema 2 del programa provisional

**APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 60/251 DE LA ASAMBLEA
GENERAL, DE 15 DE MARZO DE 2006, TITULADA
"CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS"**

**Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento
integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Miloon Kothari**

Adición

**NOTA PRELIMINAR SOBRE LA MISIÓN A ESPAÑA
(20 DE NOVIEMBRE A 1º DE DICIEMBRE DE 2006)**

* El presente documento, que lleva la signature del cuarto período de sesiones del Consejo de Derechos Humanos, será examinado por el Consejo en su quinto período de sesiones.

I. OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LA MISIÓN A ESPAÑA DEL RELATOR ESPECIAL SOBRE UNA VIVIENDA ADECUADA

1. Por invitación del Gobierno español, el Relator Especial visitó España del 20 de noviembre al 1º de diciembre de 2006. Durante su misión, el Relator Especial visitó Madrid, Bilbao, San Sebastián, Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Sevilla, Barcelona y Zaragoza, y se reunió con representantes de alto nivel del Estado, las regiones autónomas y la administración local. Recibió testimonios de personas cuyo derecho a una vivienda adecuada supuestamente había sido vulnerado y se entrevistó con un gran número de representantes de la sociedad civil, en particular de movimientos sociales y organizaciones no gubernamentales, profesionales de círculos universitarios, investigadores independientes en materia de derechos humanos, representantes de grupos de mujeres y de minorías, tales como las comunidades gitanas. El Relator Especial desea manifestar su gratitud al Gobierno de España por la invitación y el apoyo prestado durante la misión.

II. LEGISLACIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS

2. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada se consagra en el artículo 47 de la Constitución española, en la que también figuran disposiciones para proteger la "función social del derecho a la propiedad privada" (art. 33) y "el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona" (art. 45). Además, el artículo 10 de la Constitución dispone que "las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las materias ratificados por España".

3. El Relator Especial reconoce los esfuerzos realizados por las autoridades españolas a todos los niveles para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada. Acoge con satisfacción la creación a nivel estatal de un Ministerio de Vivienda así como los avances realizados en materia de legislación, en particular el proyecto de ley sobre el régimen del suelo, el nuevo plan de vivienda, el nuevo Código Técnico de la Edificación, el Plan Nacional de Calidad de las Aguas y las leyes regionales sobre suelo, entre ellas las del País Vasco y Andalucía, y el proyecto de ley sobre vivienda adecuada de Cataluña.

4. El Relator Especial acoge también con satisfacción la participación activa del Ministerio de Vivienda en el Programa de Buenas Prácticas y Liderazgo Local creado por ONU-Hábitat. España sigue teniendo un Comité Nacional Hábitat. Se han publicado diversos catálogos sobre buenas prácticas, entre ellos el "Catálogo de Buenas Prácticas Españolas". El Ministerio de Vivienda también ha prestado ayuda técnica y financiera al Foro Iberoamericano de Buenas Prácticas.

III. ESFERAS DE PREOCUPACIÓN

5. No obstante, al final de la visita, el Relator Especial llegó a la conclusión preliminar de que España se enfrenta a una grave crisis de vivienda a causa de varios factores.

6. Según la información proporcionada al Relator Especial, algunos sectores de la población española se enfrentan a problemas de asequibilidad económica. Dentro del grupo de los países desarrollados, España ha experimentado uno de los mayores aumentos de los precios de la vivienda en los últimos años. Incluso un importante número de propietarios está experimentando dificultades. El Relator Especial toma nota de que una considerable proporción de este grupo de la población dedica más del 40% del salario (deducidos los impuestos) al pago de hipotecas¹. Le preocupa que la asignación de una cantidad tan elevada de la renta personal al rubro de la vivienda pueda tener un efecto directo en el disfrute de otros derechos humanos, como el derecho a educación, alimentación o vestido.

7. El Relator Especial recibió numerosos testimonios de personas que no estaban al corriente de pago de las cuotas debido al aumento de las tasas de interés². Aun cuando, de acuerdo con los datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el porcentaje de personas vulnerables en España por impago de hipoteca en septiembre de 2006 sólo era del 0,3%, no parece que la situación pueda sostenerse a largo plazo, y el Relator Especial teme que un número mayor de personas no pueda hacer frente al pago de hipotecas en el futuro, lo cual afectará a su derecho a una vivienda adecuada.

8. España tiene un bajo porcentaje de vivienda pública. Ésta abarca la vivienda de protección oficial de promoción privada (VPO)³ y las viviendas sociales de alquiler. Aunque, de acuerdo con la información oficial, el nivel de financiación de las viviendas protegidas en España ha aumentado recientemente y más de 410.000 familias se han beneficiado de algún tipo de ayuda financiera para la vivienda en 2005, ésta sigue siendo insuficiente. La Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE)⁴ también ha puesto de manifiesto la ineficacia de la política de viviendas económicas.

9. En relación con las viviendas de alquiler, cabe señalar que, si bien en 1950 el número de viviendas de alquiler en España era superior al de las viviendas en propiedad, actualmente sólo representa el 12% del total de viviendas, lo que constituye uno de los porcentajes más bajos de Europa. Prácticamente todas las viviendas de alquiler pertenecen al sector privado y sólo el 2% está calificado como vivienda social, en comparación con las cifras de entre el 10 y el 30% que se registran en otros países de la Unión Europea. Además, aunque los precios de las viviendas

¹ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), *European housing review 2006* ("Examen de la situación de la vivienda en Europa 2006"), cap. 9, pág. 155, <http://www.rics.org/>.

² Aproximadamente un 80% de las familias españolas no ahorran nada al mes porque tienen que hacer frente al pago de la hipoteca y otras deudas. Además, el 10% de la población no puede pagar sus deudas (*Expansión*, 1º de noviembre de 2006, pág. 30, <http://www.ces.es/servlet/noxml?id=CesColContenido%20M01162451967926~S129127~N20061101-0080.PDF&mime=application/pdf>).

³ De acuerdo con el régimen de VPO, los compradores y arrendatarios disfrutaban de ayudas financieras y además se establecen los precios máximos de las viviendas.

⁴ *Economic Survey of Spain 2005: Stabilising the housing market* ("Estudio económico de España 2005: mercado de la vivienda") (<http://www.oecd.org/eco/surveys/spain>).

sociales son entre un 18 y un 50% más bajos que las del mercado privado, suelen ser demasiado elevados para los segmentos de la población de ingresos bajos⁵. La liberación de los contratos de alquiler y el déficit de viviendas públicas a precios asequibles han contribuido a un considerable aumento de los precios de alquiler del sector privado. Según se informa, esta liberalización ha reducido la seguridad de los contratos de arrendamiento de los inquilinos.

10. La especulación inmobiliaria ha sido una fuente principal de ganancias astronómicas de las que sólo se han beneficiado algunos grandes promotores. Como resultado de la prioridad otorgada a un modelo no reglamentado de propiedad inmobiliaria, España posee el mayor número de viviendas vacías de la Unión Europea. De acuerdo con el censo de 2001, las viviendas vacías representan alrededor del 15% del total del parque de viviendas (más de 3 millones de unidades, sin tener en cuenta la segunda residencia). Este porcentaje excede con creces el déficit actual estimado del mercado de las viviendas de alquiler (alrededor de 800.000 unidades). Según los informes, la especulación y los beneficios financieros generados por el mercado de la vivienda han provocado una corrupción a gran escala.

11. Los testimonios y la información recibidos por el Relator Especial dan cuenta de la existencia de diversos factores de discriminación en relación con el acceso a la vivienda, en particular el aburguesamiento de las ciudades y la consiguiente segregación, los desalojos y el empleo de violencia física y psicológica para forzar a las personas a abandonar sus hogares con fines de especulación (*mobbing*). Preocupan mucho al Relator Especial las informaciones según las cuales se ha dictado un número muy escaso de sentencias judiciales en relación con supuestos casos de violencia inmobiliaria. Numerosos testimonios indican que esta práctica afecta particularmente a las personas de edad.

12. Aunque el problema de la vivienda afecta a todos los sectores de la población, algunos de ellos resultan más perjudicados, como se explica a continuación:

- De acuerdo con los datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadística, a fines de 2005 había 21.900 personas sin techo en España. Sin embargo, se trata de una estimación a la baja, ya que no existe un consenso oficial sobre la definición del concepto de la falta de vivienda.
- El Relator Especial recibió testimonios de mujeres cuyo derecho a una vivienda adecuada fue obstaculizado de diversas formas, en particular mujeres que sufrieron violencia en el hogar y tenían miedo a ser agredidas.
- Los jóvenes españoles se han visto particularmente afectados por la actual crisis de la vivienda. Por ejemplo, sólo el 10,9% de los jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y los 24 años han podido emanciparse. Para el grupo de edad de entre 25 y 29 años, el porcentaje asciende al 42,4%, pero sólo el segmento de edad de entre 30 y 34 años se ha emancipado en un porcentaje superior al 50%⁶. Según el

⁵ El Relator Especial considera que un porcentaje importante de la población puede incluirse en esta categoría. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística correspondientes a 2006, el 20% de los españoles viven por debajo del umbral de la pobreza.

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

Consejo de la Juventud de España, los jóvenes deben dedicar un promedio del 60,8% de su sueldo para acceder al mercado privado de la vivienda, lo que ocasiona deudas a largo plazo.

- El Relator Especial recibió testimonios de trabajadores migratorios que viven en habitáculos insalubres, solares de construcción, hacinados en casas, que son discriminados en el acceso a la vivienda o se ven forzados a alquilar camas por horas ("camas calientes").
- También visitó barrios de tugurios (algunos de los cuales existen desde hace varias décadas) en los que viven grupos marginados, como la comunidad gitana. Visitó también otras comunidades que residen en viviendas de alquiler subvencionadas y fue testigo de las malas condiciones de vida y de vivienda, del hacinamiento y la discriminación.

IV. RECOMENDACIONES PRELIMINARES

13. Por el momento, el Relator Especial desea formular las recomendaciones preliminares siguientes. Las autoridades españolas deberían:

- Básicamente, revisar las políticas económicas y sociales que repercuten en la vivienda y otras cuestiones conexas. Las políticas y leyes emanadas de dicha revisión deben adoptar un enfoque de la vivienda basado en los derechos humanos. La base jurídica de dicho enfoque ya existe en la Constitución española y en los instrumentos internacionales de derechos humanos ratificados por España.
- Reconocer que el derecho a la vivienda es un derecho básico y no, como actualmente es el caso, un simple producto que se compra y se vende. El Gobierno tiene que hacer efectivos el derecho a la vivienda y la función social de la propiedad en todas sus leyes y políticas, como se reconoce en la legislación nacional y en las normas internacionales.
- Adoptar una política nacional de vivienda integral y coordinada, basada en los derechos humanos y la protección de los más vulnerables. El Relator Especial insta a que se adopte un enfoque indivisible de los derechos humanos en la formulación de políticas sobre vivienda adecuada.
- Reflexionar seriamente sobre el funcionamiento del mercado e incluso intervenir si es necesario para controlar la especulación del suelo y la propiedad. Este tipo de examen de las políticas de mercado debería incluir una revisión del modelo actual de propiedad de vivienda, en particular las subvenciones otorgadas al escalón más alto del mercado de la vivienda y su posible efecto negativo sobre la disponibilidad de viviendas para los grupos que tienen ingresos bajos.
- Garantizar el establecimiento de medios para recurrir a la justicia y de procedimientos de presentación de quejas que permitan el ejercicio del derecho a una vivienda

adecuada, consagrado en la Constitución española y en los instrumentos internacionales.

- Investigar con rigor y castigar debidamente prácticas tales como la violencia inmobiliaria, la corrupción y la discriminación en el sector inmobiliario. Deberían ponerse a disposición de la población afectada por estas prácticas procedimientos adecuados de investigación, sanción e indemnización.
- Abordar con carácter urgente el problema de la insuficiencia de viviendas y servicios sociales para mujeres, grupos vulnerables, personas con bajos ingresos, personas sin hogar, inmigrantes y comunidades gitanas.
- Facilitar el acceso a los diversos tipos de alojamiento, tales como refugios, viviendas de emergencia, casas de huéspedes y viviendas de transición.
- Aumentar la oferta de viviendas de alquiler mediante un uso más eficaz de los edificios vacíos así como mediante la construcción de una reserva de viviendas de alquiler gestionadas con fondos públicos para atender la demanda de la población con bajos ingresos y garantizar a los inquilinos la seguridad de los contratos de arrendamiento, que la ley actual sólo reconoce durante un período máximo de cinco años.
- Mejorar la eficacia del proceso de consulta amplia con la sociedad civil sobre el establecimiento de políticas, estrategias y planes de vivienda y urbanismo puesto en marcha por las autoridades estatales de todos los niveles.
