

**Mandatos del Grupo de Trabajo sobre la cuestión de los derechos humanos y las empresas transnacionales y otras empresas; y la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado**

REFERENCIA:  
OL ESP 3/2019

22 de marzo de 2019

Excelencia,

Tenemos el honor de dirigirnos a Usted en nuestra calidad de Grupo de Trabajo sobre la cuestión de los derechos humanos y las empresas transnacionales y otras empresas; and Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, de conformidad con las resoluciones 35/7 y 34/9 del Consejo de Derechos Humanos.

Le escribimos para expresar nuestra preocupación con respecto a la práctica de su Gobierno de adoptar leyes y políticas que tratan la vivienda como una mercancía y socavan el disfrute de la vivienda como un derecho humano. Le invitamos a reflexionar sobre las siguientes preocupaciones con el fin de desarrollar una respuesta basada en los derechos humanos.

Nuestra principal preocupación reside en las leyes y políticas que han permitido que se inviertan cantidades sin precedentes de capital mundial en la vivienda como garantía de instrumentos financieros que se negocian en los mercados mundiales, y como medio de acumular riqueza. Este papel creciente y el dominio sin precedentes de los mercados financieros no regulados y las empresas en el sector de la vivienda se conoce ahora como la “financiarización de la vivienda” y está teniendo consecuencias devastadoras para los inquilinos.

Contrariamente a las obligaciones internacionales en materia de derechos humanos, la inversión en vivienda en España ha desvinculado la vivienda de su objetivo social básico de proporcionar a las personas un lugar para vivir con seguridad y dignidad.

Hemos sido informados que la financiarización de la vivienda se ha afianzado en España, afectando el acceso a la vivienda asequible.

En los últimos 25 años, ha habido un número récord de producción de viviendas privadas en España que no ha satisfecho en gran medida la demanda de vivienda como bien social. La producción de viviendas sociales se ha descuidado en gran medida, representando menos del 2 por ciento del parque total de viviendas. En 2014, el gasto público general en “vivienda y servicios comunitarios” fue sólo el 0.5 por ciento del presupuesto anual total, muy inferior al de la mayoría de los demás países de la OCDE e inferior al necesario para recuperarse de los efectos de la crisis mundial de la vivienda. El presupuesto para “vivienda y servicios comunitarios” se ha reducido en un 75 por ciento en los últimos 8 años.

Después de la crisis, cuando el precio de la vivienda cayó un 35 por ciento de 2008 al 2014, las empresas de capital riesgo, los fondos de inversión y los particulares con un elevado patrimonio neto fueron incentivados para acceder al mercado español mediante la aplicación de ciertas medidas gubernamentales, como la reducción de la duración legal mínima de los contratos de arrendamiento de cinco a tres años, la eliminación de las medidas de control de arrendamientos entre contratos, la aceleración del procedimiento judicial de desahucios e instauración de los “desahucios urgentes”, la introducción del sistema del “Visado de Oro”, mediante el cual un ciudadano extranjero puede obtener un visado de residencia permanente por la compra de viviendas valoradas más de 500.000 euros, y la creación de un nuevo marco jurídico y un régimen fiscal beneficioso para que las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIs) puedan operar en España.

Estas medidas han creado un aumento de la inversión especulativa en el mercado de la vivienda de alquiler. Se estima que, a nivel nacional, los precios de las viviendas de alquiler aumentaron un 18.4 por ciento entre el 2013 y el 2018. Este problema se ha dejado sentir especialmente en Barcelona y Madrid, que experimentaron un aumento del 47.5 por ciento y el 38 por ciento, respectivamente. Entretanto, en el mismo período, los salarios brutos aumentaron un promedio del 0.1 por ciento, mientras que la inflación aumentó un 1.1 por ciento.

Nos preocupa especialmente saber que, durante el mismo período de tiempo, la compañía de capital riesgo Blackstone se ha convertido en el mayor propietario privado del país a partir de 2013, cuando el Empresa Municipal de la vivienda de Madrid, un brazo del gobierno municipal, vendió 1.860 unidades de vivienda social a Blackstone a un precio reducido. Habiendo Blackstone pagado 202 millones de euros por estas unidades, están ahora valorados en 660 millones de euros, lo que constituye un beneficio del 227 por ciento. Blackstone pudo adquirir el grupo empresarial nacionalizado de corredores hipotecarios Anticipia, adquiriendo un total de activos valorados en 8.700 millones de euros por 40 millones de euros. A continuación, adquirieron 112.000 hipotecas residenciales a Catalunya Caixa por 3.600 millones de euros.

Se estima que el alquiler ha aumentado un 49 por ciento en las unidades de vivienda social adquiridas en 2013 en Madrid. En Barcelona, el 70 por ciento de las propiedades de Blackstone que se encuentran arrendadas actualmente y el 78 por ciento de los contratos de arrendamiento vigentes finalizan en los próximos dos años, permitiendo a Blackstone incrementar los precios de los arrendamientos de vivienda a su voluntad. Una investigación preliminar 110 apartamentos de Blackstone en Barcelona muestra que ya, en promedio, los precios de arrendamiento de viviendas gestionados por la empresa son un 38 por ciento más caros que los precios medios de los barrios en los que se encuentran. Se espera que este número aumente a medida que se proporcionen nuevos contratos a los arrendatarios en todo el país.

Nos preocupa que el Gobierno haya aceptado la financiarización de la vivienda asequible y, al hacerlo, no haya intentado regular a actores privados como Blackstone, especialmente porque el gobierno tiene la obligación de garantizar el acceso a vivienda

asequible para todos en virtud del derecho internacional de los derechos humanos. De hecho, la Constitución española asimismo que “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” (artículo 47).

Observamos que en el 2018, el número de desalojos de viviendas en alquiler ha aumentado en un 4.5 por ciento, hasta alcanzar un total de 37.285. Este es el mayor número de desalojos desde el 2013. En 2017, hubo un promedio de 100 desalojos por día. Tal vez de forma relacionada, se estima que hay aproximadamente 33.000 personas que viven en indigencia, habiendo esta cifra ido en aumento desde el 2013.

La financiarización de los bienes raíces residenciales socava el disfrute del derecho a la no discriminación y a la vivienda. Dado que el modelo de negocio asociado con financiarización exige beneficios a corto plazo, existe una mayor presión ejercida sobre la compra de vivienda asequible - a menudo donde se encuentran las comunidades más vulnerables - y luego asegurar el mayor retorno posible de la inversión a través de la extracción persistente de beneficios a través de las rentas mensuales. El resultado de esto es el aumento constante de los costes de la vivienda para los arrendatarios. Convertir la vivienda en una inversión conduce a una toma de decisiones centrada en el inversor, en lugar de centrarse en el inquilino. Cuando la atención se centra en maximizar los beneficios, la vivienda se convierte en menos asequible, menos disponible, menos segura y menos habitable.

Quisiéramos recordar al Gobierno de su Excelencia de sus obligaciones en virtud de diversos instrumentos internacionales de derechos humanos, en particular el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del que España es parte desde el 13 de abril de 1977, y más concretamente el párrafo 1 del artículo 11, en el que se establece “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”. Además, quisiéramos señalar a la atención de su Gobierno los Principios Rectores de Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos (Principios Rectores), que recuerdan a los Estados que deben proteger contra las violaciones de los derechos humanos cometidas en su territorio y/o su jurisdicción por las empresas. Como parte de su deber de proteger contra las violaciones de derechos humanos relacionadas con actividades empresariales, los Estados deben adoptar las medidas apropiadas para “prevenir, investigar, castigar y reparar esos abusos mediante políticas adecuadas, actividades de reglamentación y sometimiento a la justicia” (principio rector 1). Adicionalmente, los estados deben “hacer cumplir las leyes que tengan por objeto o por efecto hacer respetar los derechos humanos a las empresas...” (principio rector 3). Además, las empresas tienen la responsabilidad independiente de

respetar los derechos humanos, incluido el derecho a una vivienda adecuada, según los Principios Rectores.

Como sabrá, de conformidad con las normas internacionales de derechos humanos, su Gobierno debe adoptar medidas progresivas, hasta el máximo de los recursos disponibles, para garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todos, sin discriminación. Para abordar la cuestión de la financiarización y su impacto en el disfrute del derecho a la vivienda, su Gobierno debe elaborar políticas y leyes que incluyan una amplia gama de medida fiscales, reglamentarias y de planificación con el fin de restablecer la vivienda como un derecho humano, promover un sistema de vivienda inclusivo, evitar la especulación y limitar la obtención de beneficios a costa de los arrendatarios. Esto requerirá una transformación de la relación entre su Gobierno y el sector financiero, en virtud de la cual la aplicación de los derechos humanos se convierta en el objetivo primordial. A este respecto, señalamos a su atención el informe de la Relatora Especial sobre la financiarización de la vivienda (A/HRC/34/51).

Sírvase tomar nota de que se ha enviado una carta de contenido similar a varios Estados concernidos y a la empresa Blackstone Group, en la que se destaca su obligación en materia de derechos humanos como actor privado de evitar cualquier daño y adoptar medidas positivas para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Aprovechamos esta oportunidad para alentar a España a que reconozca el impacto de la financiarización de la vivienda en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada, en particular para los grupos minoritarios y vulnerables, y a que adopte medidas concertadas para devolver la vivienda a su función básica como bien social. El no hacerlo sólo puede considerarse como retroceso y, por consiguiente, pone al Estado en contradicción con sus obligaciones en virtud del derecho internacional de los derechos humanos.

Esta comunicación, como un comentario sobre la legislación, reglamentos o políticas pendientes o recientemente adoptadas, y toda respuesta recibida del Gobierno de su Excelencia se harán públicas a través del sitio web de comunicaciones en un plazo de 48 horas. También estarán disponibles posteriormente en el informe que se presentará al Consejo de Derechos Humanos.

Tenemos la intención de expresar públicamente nuestras preocupaciones en un futuro cercano, ya que consideramos que las informaciones recibidas son suficientemente fiables para indicar que existe un asunto que justifica una atención inmediata. Además, consideramos que la opinión pública tiene que ser informada sobre las implicaciones potenciales relacionadas con las alegaciones arriba mencionadas. El comunicado de prensa indicará que hemos estado en contacto con el Gobierno de Su Excelencia para aclarar las cuestiones relevantes.

Acepte, Excelencia, la expresión de nuestra más distinguida consideración.

Surya Deva

Presidente-Relator del Grupo de Trabajo sobre la cuestión de los derechos humanos y las empresas transnacionales y otras empresas

Leilani Farha

Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado