

No digan Zonas “Tensionadas”, sino Zonas “Especuladas”

Miguel Ángel Torres y Rafael Yus
(GENA-Ecológistas en Acción)

La Constitución de 1978 es el paradigma de las leyes españolas, pero también de las normas más alabadas por todos y que, sin embargo, menos se cumplen. Acabamos de asistir a una muy necesaria modificación de la misma, la única en muchos años, para actualizar la obsoleta definición y derechos de las personas con discapacidad. Pero sabemos que queda mucho por hacer, no ya en lo que se refiere a modificaciones, sino simplemente a que desarrollen sus preceptos legislativos y se cumplan sus indicaciones.

En este país nuestro segundo deporte más practicado es dar patadas a un balón, ya que el primero con diferencia es propinárselas a la Lengua Española. Creemos que la mayoría de nuestros conciudadanos se saben ya, o les suena el espíritu, del artículo 47 de nuestra Carta:

“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”.

Pero este artículo no menciona su propio caballo de Troya: la **especulación**, entre cuyos significados el diccionario de la lengua recoge la acepción economicista, que nos concierne en esta reflexión, definiéndolo como:

“Operación comercial que se practica con mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro”

Su versión más literal es comprar un objeto a bajo precio con el fin de venderlo a mayor precio, porque *especula* que con ello va a obtener una ganancia en poco tiempo. La especulación no busca disfrutar del bien o servicio involucrado, sino obtener un beneficio de las fluctuaciones de su precio. Algunos prefieren hablar de **inversión**, pero la **especulación** es más arriesgada, es una inversión que no conlleva ninguna clase de compromiso con la gestión de los bienes en los que invierte, limitándose al movimiento de capitales en el corto o mediano plazo, como una apuesta de lotería. Una persona que se compra un piso en lugar de alquilarlo, lo hace por necesidad y también por inversión. Pero una persona que compra un piso, no para habitarlo, sino para revenderlo a mayor precio no lo hace por inversión, sino por especulación, no para su uso inmediato o por necesidad, sino para obtener beneficios sustanciales cuando la ocasión lo permita, que supone (especula) ocurrirá tarde o temprano. Aprovecha la ocasión, unas circunstancias favorables, para lograr enormes beneficios en poco tiempo, dicho coloquialmente, lograr un “**pelotazo**”. Muchos especuladores en nuestro país han buscado, con ahínco, pelotazo tras pelotazo, hasta hacerse multimillonarios, aunque, cuando se tuercen las cosas, algunos han caído en la ruina total, el riesgo del juego. Pero el sueño del especulador está ahí, larvado, esperando el momento más propicio para lograr su pelotazo. El especulador se mueve con poco dinero de entrada, con pequeños ahorros, e incluso con un crédito bancario. Aprovecha momentos de baja del mercado, y va comprando objetos que sabe que se revalorizarán tarde o temprano. Espera pacientemente a que estos objetos (que se llaman **activos**) suban de valor, y en ese momento los pone en venta, obteniendo una ganancia neta sustancial. Pero como el

jugador de apuestas, el veneno de la especulación sigue en su torrente sanguíneo, y por tanto seguirá invirtiendo sus ganancias en nuevos activos en una nueva ola de especulación. La especulación no es exclusiva de la burguesía, que lo hace en cantidades enormes, sino que está muy extendida en la clase media española, frecuentemente de forma silenciosa, sin señalarse en demasía.

La especulación genera **desigualdades económicas y sociales**, porque enriquece a unos a costa del empobrecimiento de otros. Por ello, en la utopía del Estado protector, cabría demandar el control de la especulación. Pero impedir la especulación equivale poner reglas al sacrosanto “mercado”, cosa que desprecian los postulados ultraliberales en boga. Especular es una actividad ancestralmente presente en el negocio comercial, y por ello vista con recelo por marcos filosóficos tan distantes como el humanismo marxista y la moral católica. Weber lo dejó claro al vislumbrar la estrecha relación entre la ética protestante y el espíritu del capitalismo, sin la expansión de la primera en el centro y el norte de Europa, a costa de la vieja ortodoxia católica de la que procedían esas sociedades, es imposible comprender la progresión del mercado y del negocio mundial en los siglos XVIII y XIX, tan relevante al menos como la revolución industrial.

Siendo totalmente consustancial al Estado social y democrático, el capitalismo actual se nutre de la economía de mercado, a la vez que la sostiene, de modo que sistema político y sistema económico son parte de una serie de engranajes que se hacen cada vez más complejos e insolubles, al menos en Occidente. No puede existir la simplificación hasta los niveles que desearían los partidarios de liberalismo radical, y de hecho hemos visto que tras sucesivas oleadas de esplendor desregulador (años 70 y 80), los Estados nacionales vuelven a incorporarse como agentes más imprescindibles que nunca en el orden mundial. Incluso en un contexto de inesperados éxitos supranacionales, como el caso de la Unión Europea, son los países tradicionales los que sustentan esa armadura, y los que a través de sus weberianos métodos coercitivos, ponen coto con sus tres poderes a la fabulosa dominación empresarial. Es cierto que en el primer cuarto del siglo XXI el poder de las (cada vez menos) corporaciones transnacionales es mayor, pero nadie duda del respeto y control de contrapesos que los gobiernos ejercen sobre sus pretensiones.

Indudablemente uno de los hechos diferenciales más extraños en la España de los últimos 50 años, respecto de su entorno de convergencia europea, es la **situación de la vivienda**. Podríamos decir que se trata del urbanismo en su conjunto, pero sería abordar un problema más extenso aún, por lo que interesa diseccionarlo, aun con cierta dificultad. Las **características** de partida que en el transcurso del siglo XX y XXI definen cuatro etapas (Fig.1):

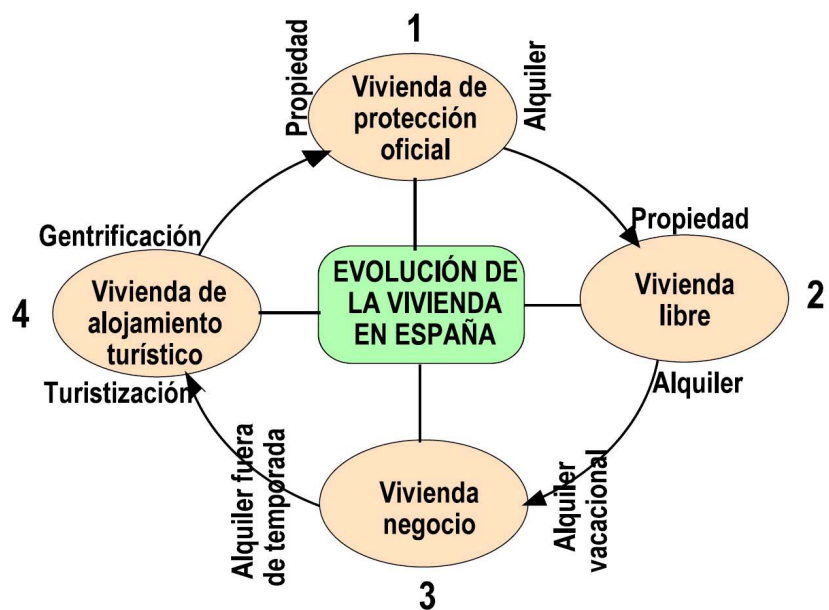


Fig.1. Etapas de la evolución de la vivienda en España en siglo XX a XXI

1.- Tradición de un gran parque de vivienda popular accesible, de **origen público** (vivienda protegida o de protección oficial VPO) pero con posibilidades ventajosas para los arrendadores, pero también compradores, y por tanto con pretensión **privatizadora**. Ello se ha debido, entre otros motivos, a las políticas de construcción estatal masiva como forma de control y apaciguamiento político-social, tanto por parte de regímenes autoritarios, como por la beneficencia de las élites empresariales hacia una clase obrera con enorme potencial de contestación.



Fig.2. Cartel de una vivienda de protección oficial durante el franquismo

2.- Preferencia del modo de **vivienda libre** dirigido a la tenencia en propiedad, frente al alquiler, sin duda reflejo de una acepción del antiguo régimen, que mezcla una sociedad estática arraigada al terruño, con un sentido nobiliario de la pertenencia de tipo "solariego", y marcadamente rural. Protagonizada por una clase media en ascenso social, opta por la propiedad de la vivienda frente al alquiler, a pesar de que endeuda durante años, porque entiende que la propiedad siempre será un activo para sus descendientes. Frente al sistema contemporáneo dominante en otros grandes países occidentales, de una sociedad industrial más urbanizada, proclive a los desplazamientos, y con poca carga identitaria, la España del último siglo se aferra a aquellos valores de una existencia pasada.



Fig.3. Bloque de viviendas libres

3.- Con el creciente valor añadido de la vivienda en un destino de interés turístico creciente, la vivienda falsa, esto es, la vivienda que no se hace por necesidad de habitar, pasa a ser el activo principal del **negocio inmobiliario**. El comprador ya no es la población residente que trabaja en el lugar, sino el turista, sea en la modalidad vacacional, o la modalidad residencial secundaria. Fenómeno que hizo que desde los años 60 del pasado siglo toda actividad de edificación sea vista como una **inversión** que se multiplica en poco tiempo, y por tanto logra el ansiado "pelotazo". Paralelamente la presión del turismo en la estructura residencial de nuestro parque, ha hecho que la hiperconcentración se produzca en grandes polos urbanos, destinos turísticos playeros,



Fig.4. Bloques del boom inmobiliario

o en zonas interurbanas más amplias pero siempre litorales, y por tanto lineales. Esta **litoralización** dio lugar al fenómeno descrito como “España vacía” o vaciada.

- 4.- El último y relevante paso vino de la mano del **alquiler vacacional**, modalidad que ya existía a medio gas en años precedentes, especialmente para veraneantes, volviendo al alquiler tradicional durante temporadas bajas de turismo. Con la ampliación del periodo turístico, y la turistificación de los centros históricos de ciudades especialmente atractivas, por su ambiente, su legado arquitectónico, museístico e histórico, aparece la oportunidad de convertir el alquiler tradicional en un alquiler turístico, no solo en periodo alto de turismo, sino durante todo el año. Fenómeno que trajo consigo la expulsión de los arrendatarios que se alojaban en pisos bajo régimen de alquiler tradicional, para ofrecerlo al turista como alojamiento turístico, o un alquiler más elevado (**gentrificación**) y resultando una masificación turística que origina un rechazo de los residentes (**turistificación**). El negocio estriba en que, la fuerte demanda de este tipo de alojamientos, frente al tradicional hotelero, hace que el rendimiento del alquiler turístico sea mucho más alto que el tradicional: una nueva ventana para la especulación, pero con efectos desastrosos para los que solo aspiran a vivir en una vivienda de alquiler.

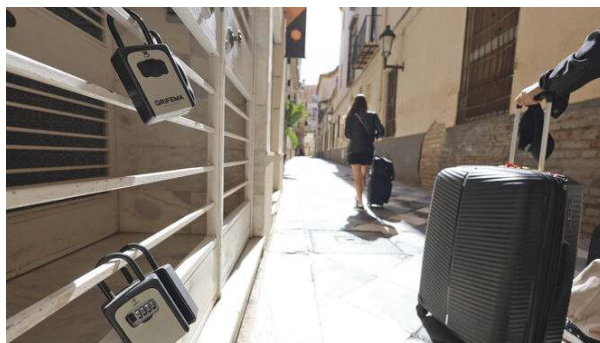


Fig.5. Accesos a los pisos turísticos

Pese a los cambios políticos, sociales y económicos que ha vivido nuestro país en el último siglo, el sustrato cultural ha propiciado que muchas de las pretensiones de modernización normativa sean difíciles o casi imposibles de acometer. Pero transcurridas cuatro largas décadas de estabilidad estructural (digamos que el último gran cambio fue la integración en la UE) hay algunas zonas oscuras sectoriales que, sin ocultar las grandes transformaciones, empañan nuestro expediente como comunidad humana. Estamos situados entre los mejores del mundo en calidad de vida, derechos humanos, sistema sanitario, seguridad pública, transportes o coberturas sociales; quizá en menos medida pero con buenas posiciones en sistema educativo, concienciación ambiental o en garantías judiciales. Y sin alcanzar el umbral mínimo de aceptación, a nuestro juicio, en lo que se refiere a distintos aspectos de la vivienda: la disponibilidad (para adquisición o alquiler), el precio, los niveles de confort y adaptación climática, entre otros. Simplificando mucho los últimos rasgos, podemos añadir el de la mala calidad de la vivienda, lo cual también es preocupante.

Las estadísticas respecto al precio medio, número de unidades construidas, incremento de la demanda interior y foránea, y evolución de las formas de uso de la vivienda están disponibles en todos los medios y todas las épocas, desde el tardofranquismo hasta hoy. Por ello no pretendemos crear más redundancia, ni conceptual ni numérica. Aun así, podría no quedar muy claro por qué no abordamos el tema desde un punto de vista normativo racional.

Hay hechos significativos, como el que **una de cada cuatro viviendas siga vacía** en España, a pesar de la creciente demanda de vivienda. Pero no es un problema de Soria o Zamora, ya que en Andalucía el asunto es mayor, y en la provincia de Málaga ya son más del 33%, que es mucho más. No hablamos ya de que haya 15 municipios donde más del 60% de las casas no

son hogares (en la Serranía de Ronda los hay, pero también Manilva y Casares que están en la Costa del Sol). Por suerte para la capital, los números son la mitad que el promedio, y se queda en el 16% de vivienda vacía, que son 43.600 solamente. La cara oculta es que ese es el número aproximado de apartamentos o **pisos turísticos** de alquiler en la ciudad, lo cual parece cerrar el caso, de modo que, una vez más, manda el mercado. En medio, sale a relucir que la mitad de los ayuntamientos de la provincia tiene el 45% de las casas sin uso residencial. Ya no hablamos de pueblos recónditos, sino de municipios medios con atractivo, recursos y carreteras más que suficientes para que sean habitables, todos a menos de una hora de la Costa del Sol.

Se alegrará que muchas de ellas son **segundas residencias**, que se usan unos meses en vacaciones, o algún fin de semana suelto, por sus propietarios o por terceras personas que las alquilan. Con la certeza jurídica que otorga la propiedad en nuestro sistema de derecho, la "utilización pública del suelo" que menciona la Constitución, no expresa sino una correcta versación de las plusvalías que genera el urbanismo, que son públicas siempre, frente a la más que probada malversación de la que hemos sido testigos desde hace décadas.

Evidentemente en este juego de casino que es el mercado inmobiliario, disponer de más unidades **no suponen un acceso democrático** hacia más personas, sino una acaparación progresiva por parte de los que mejor rentabilicen su uso. Como sucede en el sistema mundial de comercio, cada vez menos actores más especializados, o sofisticados, moverán las piezas para rentabilizar su tenencia. Si hace una década nadie podía imaginar el auge y oportunidad de negocio que tendrían los apartamentos turísticos, hace dos nadie pudo prever la gestión digital (telemática y masiva) de los flujos vacacionales, y así podríamos enumerar los saltos evolutivos, a los que el negocio privado se adapta (o anticipa), mientras la legislación no se entera, y ni mucho menos nuestros gobernantes se proponen controlar.

Por tanto nos preguntamos **¿Cómo hacer cumplir el mandato constitucional?** Está claro que un desarrollo legislativo de ese breve artículo ha de propiciar el proceso urbanizador para proveer de vivienda digna a la comunidad residente, e impedir la especulación. Fundamentalmente porque lo primero es interés público, y lo segundo, es un abuso de autoridad, beneficio exponencial a terceros, y a menudo constituye el núcleo de delitos de ordenación del territorio y contra el derecho a la vivienda. Queda claro que tras cinco décadas de ausencia de leyes y reglamentos tajantes en ese sentido, y dado el voraz desarrollo inmobiliario que vivió en ese medio siglo nuestro país, el desajuste está servido. Existe una desigualdad brutal entre zonas muy expandidas y encarecidas, frente a una mayoría de parque urbano envejecida, poco valorada y casi deshabitada. Ha de decirse que hay un centenar corto de municipios especulados desde hace tiempo, no tensionados ni sobresaturados. Si un artículo de la carta constitucional tan breve emplea un término tan concreto, es para que en su despliegue legal se utilice y dote de contenido, y, ya que ha de evitarse esa mala práctica, que quede tipificada como lo que es, y se castigue su flagrante reiteración.

Por este motivo consideramos que la expresión de Zonas Tensionadas que define la nueva ley de la vivienda (Ley 12/2023 de 24 de mayo), no debe ocultar a las comunidades autónomas, que son las que tienen competencia en el tema de viviendas, los antecedentes de esta tensión creada, que no es otra que el afán del especulador por lograr el ansiado pelotazo. Instrumentos de control de asuntos como la gentrificación de los centros de las ciudades por el crecimiento descontrolado de los pisos turísticos y las viviendas vacías, activos que mueven sus propietarios especuladores (a título personal o como fondo de inversión), deberían ser controlados por el Estado y no plegarse al dogma neoliberal del mercado libre.

