SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MÁLAGA

El derecho a la vivienda en Málaga: un derecho fundamental a la intemperie

DOSSIER 2018

I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN

Los problemas principales: la especulación y los alquileres abusivos, que atentan contra el derecho a la vivienda (1) y el derecho a la ciudad (2).

1. Atentado contra el derecho a la vivienda y las condiciones materiales de vida

En los últimos meses se ha evidenciado una desproporción creciente entre el precio de los alquileres y los ingresos de los vecinos y vecinas de Málaga, al igual que está sucediendo en otras ciudades como Madrid y Barcelona.

Los precios del alquiler se han disparado durante los últimos años y, en particular, en el primer trimestre de 2018. El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 1.025 euros durante marzo de este año, más de 300 euros en relación con el trimestre anterior (723 €), según el *Informe trimestral sobre el Precio de la vivienda en España (1er trimestre 2018)* de Mitula Group.

Este aumento de los precios en el arrendamiento se debe, entre otros factores, a las tensiones entre la oferta y la demanda, así como al empuje del alquiler turístico y la gentrificación o elitización que acontece en determinados barrios. Precisamente el alquiler vacacional y el mercado turístico son las razones por las que Málaga, con 1.393 euros de media (Gráfico 1), se sitúa como la **cuarta provincia** donde el precio del alquiler es más alto, por detrás de Islas Baleares (1.522 €), Madrid (1.549 €) y Barcelona (1.603 €) (Tabla 1).

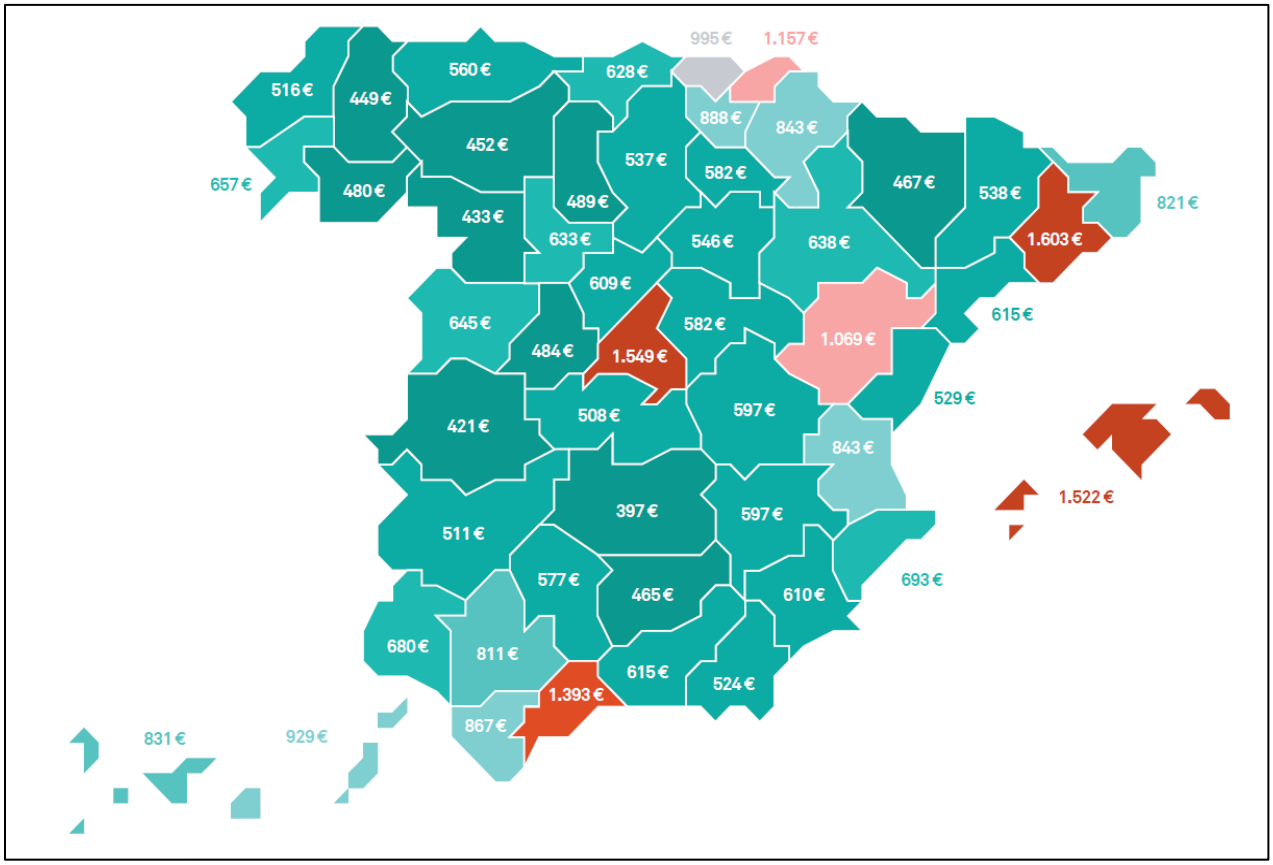


Gráfico 1. Precio medio por alquiler en toda España (Mitula Group 2018)

Provincia	Precio medio mensual
Barcelona	1.603 euros
Madrid	1.549 euros
Baleares	1.522 euros
Málaga	1.393 euros

Tabla 1. Alquiler-precio medio por provincias (Mitula Group 2018)

La **renta media bruta anual** por hogar en Málaga capital es de 24.287 euros[1], según los últimos datos del INE (*Indicadores Urbanos* 2017). Este indicador objetivo nos sitúa en el puesto 98º de 126 ciudades españolas, lo que supone que Málaga, en términos de ingresos por familia, es una de las urbes más pobres de todo el Estado. No obstante, el precio de los alquileres se incrementó en la ciudad malagueña un 15,4 %[2] entre los años 2016 y 2017. En mayo de 2017, tras meses de crecimiento, el alquiler medio mensual de un piso de 100 m² en la capital de la Costa del Sol se situaba en los 803 euros[3]. Esto equivale, sin incluir otros gastos como el pago de fianzas y de suministros básicos, a 9.536 € anuales, es decir, el 39,26 % de la renta de un hogar medio.

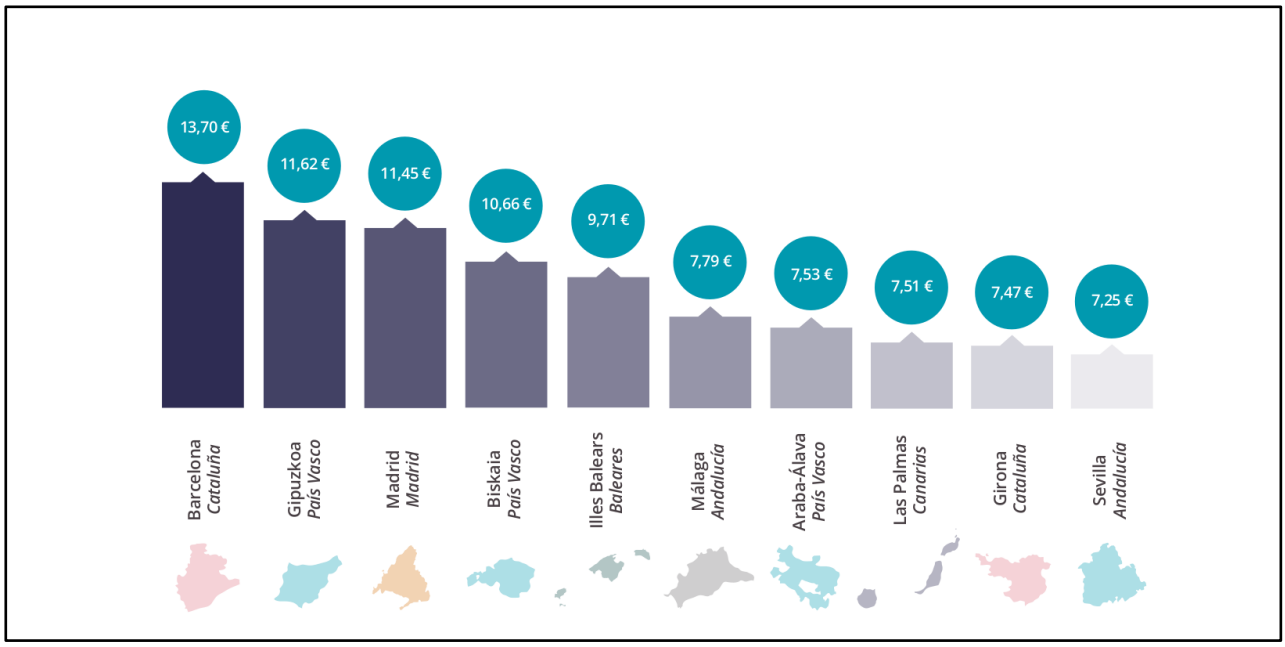


Gráfico 2. Las diez provincias con mayor precio del alquiler (Fotocasa 2018)

Si a la desproporción entre el precio del alquiler y la renta media de una familia malagueña se le añade la alta tasa de desempleo de la ciudad (24,60 %, según datos de

[1] Instituto Nacional de Estadística (2017): *Indicadores Urbanos INE 2017*. Consultado en: http://www.ine.es/prensa/ua_2017.pdf.

[2] Idealista (2017): *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en 2017*. Consultado en: https://st1.idealista.com/comunicacion/files/informe-de-precios/alquiler-anio-2017.pdf.

[3] Fotocasa (2017): *Informe del precio de la vivienda de alquiler*. Consultado en: https://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario__fotocasa.aspx. Málaga es, de hecho, una de las seis provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado. Tras Barcelona (13,70 €/m² al mes), Guipúzcoa (11,62 €/m² al mes), Madrid (11,45 €/m² al mes), Vizcaya (10,66 €/m² al mes) y las Islas Baleares (9,71 €/m² al mes), la provincia malagueña se sitúa en 7,79 €/m² al mes. Más información en Fotocasa (2018): *La vivienda en alquiler en España en el año 2017*. Consultado en: http://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2018/01/LA-VIVIENDA-EN-ALQUILER-EN-EL-A%C3%91O-2017.pdf. Véase Gráfico 2.

febrero de 2018)[4] y las diferencias de ingresos por barrios que ha estudiado el Observatorio de Medio Ambiente Urbano de Málaga (OMAU) en profundidad, la situación del acceso a una vivienda de alquiler digna es dramática (Tabla 2).

Área	Renta media	Población	Número de hogares
Litoral Este: Malagueta - Limonar	46.366	37.851	12.970
Litoral Este: El Palo - El Candado	29.727	28.292	8.964
Centro	21.686	36.161	15.399
Pedrizas: Ciudad Jardín	21.094	31.962	11.823
Pedrizas: Segalerva - Olletas	23.442	20.345	7.582
Rosaleda: Palma - Palmilla	17.009	29.590	9.799
Rosaleda: Trinidad	19.902	32.803	13.556
Rosaleda: Suárez - Carlos Haya	21.855	38.012	14.220
Prolongación: Portada Alta - San Rafael	22.043	35.442	12.782
Prolongación: Mármoles - Carranque	25.438	21.037	8.650
Prolongación: La Unión - Cruz de Humilladero	23.111	36.194	13.526
Teatinos - Guadalhorce	26.107	41.950	14.526
Litoral Oeste: Huelin	22.490	25.683	9.778
Litoral Oeste: La Paz - Parque Mediterráneo	23.999	27.247	10.211
Litoral Oeste: La Luz - San Andrés	18.830	37.869	13.726
Litoral Oeste: Puerta Blanca - Finca El Pato	26.587	23.392	8.499
Puerto de la Torre	27.100	26.642	7.614
Campanillas	20.041	19.086	5.253
Churriana - Bahía Málaga	26.523	18.921	6.267

Renta media: Año de referencia 2013
Población: Año de referencia 2013
Número de hogares: Año de referencia 2011
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Tabla 2. Renta media, población y número de hogares en Málaga desagregados por barrios. Datos según INE (OMAU 2016: http://www.omau-malaga.com/2/com1_md3_cd-1585/renta-anual-hogar-malaga)

Las razones del boom del alquiler en Málaga

Una de las causas del incremento desmesurado en el precio del alquiler, probablemente la más visible, es el ***boom* de las viviendas con fines turísticos** (VFT). En la Comunidad Autónoma de Andalucía, las VFT comenzaron a registrarse en mayo de 2016[5]. En octubre del pasado año 2017 se contabilizaban 2.517 VFT en Málaga ciudad, según el Registro de Turismo Andaluz (RTA)[6]. Ese número equivale a 12.489 plazas de alojamiento turístico, es decir, el 39,42 % de las plazas turísticas con las que cuenta el municipio (Tabla 3). En marzo de 2018, el Ayuntamiento de Málaga puso a disposición de los demandantes un registro de viviendas con fines turísticos, de acceso público y tomando como fuente el RTA. En este momento el número de VFT supera las 2.600, unas 13.000 plazas, y la tendencia continúa creciendo[7]. De hecho, si comparamos los datos de octubre de 2017 con los del mismo mes del año anterior, que arrojaba una cifra de 821 VFT, lo que se evidencia es un drástico aumento del 206,58 % en el número de viviendas y del 211,06 % en el número de plazas (Tabla 4). La irrupción de VFT en el sector turístico malagueño es, por tanto, muy significativa.

[4] Datos según la EPA. https://www.datosmacro.com/paro/espana/municipios/andalucia/malaga/malaga.
[5] La Junta de Andalucía, por el Decreto 28/2016, obliga a que todas las viviendas que estén destinadas a fines turísticos estén registradas en este Registro Andaluz de Turismo (RTA).
[6] Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga (2017): *Observatorio turístico de la ciudad de Málaga. Noviembre 2016 - octubre 2017*. Consulado en: http://s3.malagaturismo.com/files/554/554/observatorio-nov16-oct17.pdf.
[7] Ayuntamiento de Málaga (2018). *Listado de viviendas con fines turísticos en Málaga inscritas en el registro de turismo andaluz*. Consultado en: http://s3.malagaturismo.com/files/546/546/viviendas-turisticas.pdf.

	Establecimientos		Plazas	
	Número Establecimientos	Cuota	Número Plazas	Cuota
Establecimiento Hotelero	86	2,93%	10.136	32,00%
1 estrella	10	0,34%	549	1,73%
2 estrellas	23	0,78%	1.418	4,48%
3 estrellas	26	0,88%	2.548	8,04%
4 estrellas	25	0,85%	4.904	15,48%
5 estrellas	2	0,07%	717	2,26%
Alojamiento Hotelero-Pensión	115	3,91%	3.441	10,86%
Hostal 1 estrella	8	0,27%	364	1,15%
Hostal 2 estrellas	8	0,27%	383	1,21%
Pensión	99	3,37%	2.694	8,50%
Apartamento turístico	168	5,71%	4.451	14,05%
Primera (3 y 4 llaves)	12	0,41%	594	1,88%
Segunda (2 llaves)	84	2,86%	2.011	6,35%
Tercera (1 llave)	72	2,45%	1.846	5,83%
Casa rural	26	0,88%	217	0,68%
Casa rural básica	20	0,68%	155	0,49%
Casa rural superior	6	0,20%	62	0,20%
Vivienda turística de alojamiento rural	26	0,88%	171	0,54%
Vivienda con fines turísticos	2.517	85,61%	12.489	39,42%
Campamento de turismo	2	0,07%	774	2,44%
TOTAL	2.940	100,00%	31.679	100,00%

Tabla 3. Número de establecimientos y número de plazas turísticas en Málaga capital (Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga 2017)

	Evolución de la oferta de plazas de la Ciudad de Málaga 2011-2017						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apartamentos turísticos	227	347	604	1.011	2.155	2.956	4.451
Hoteles	8.018	8.222	7.846	7.882	7.974	8.562	10.136
Pensiones y Hostales	1.382	1.674	1.844	1.910	2.126	2.331	3.441
Casas y viviendas rurales	167	205	221	243	247	307	388
Viviendas con fines turísticos	0	0	0	0	0	4.015	12.489
Total de plazas	**9.794**	**10.448**	**10.515**	**11.046**	**12.502**	**18.171**	**30.905**

Tabla 4. Evolución de las plazas turísticas (Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga 2017)

Frente a las viviendas con fines turísticos registradas, existe un **gran número** de VFT sin regular, por lo que son **consideradas ilegales**. Este mercado, así como también el de las VFT legales, se ha visto favorecido por el surgimiento de plataformas digitales que agilizan el negocio. No existen cifras exactas de cuantas VFT se ofertan en internet, pero se han contabilizado 5.262 anuncios en la capital malagueña solo en la plataforma *online* AirBnB[8], según los datos analizados en mayo de 2018[9] por la consultora independiente *Inside AirBnB*. Estas más de 5.000 viviendas con fines turísticos no han parado de crecer en la capital malagueña en los últimos meses y contrasta con las 2.600 VFT registradas, lo que genera un impacto perjudicial en el acceso a las viviendas asequibles en la ciudad (Gráfico 3).

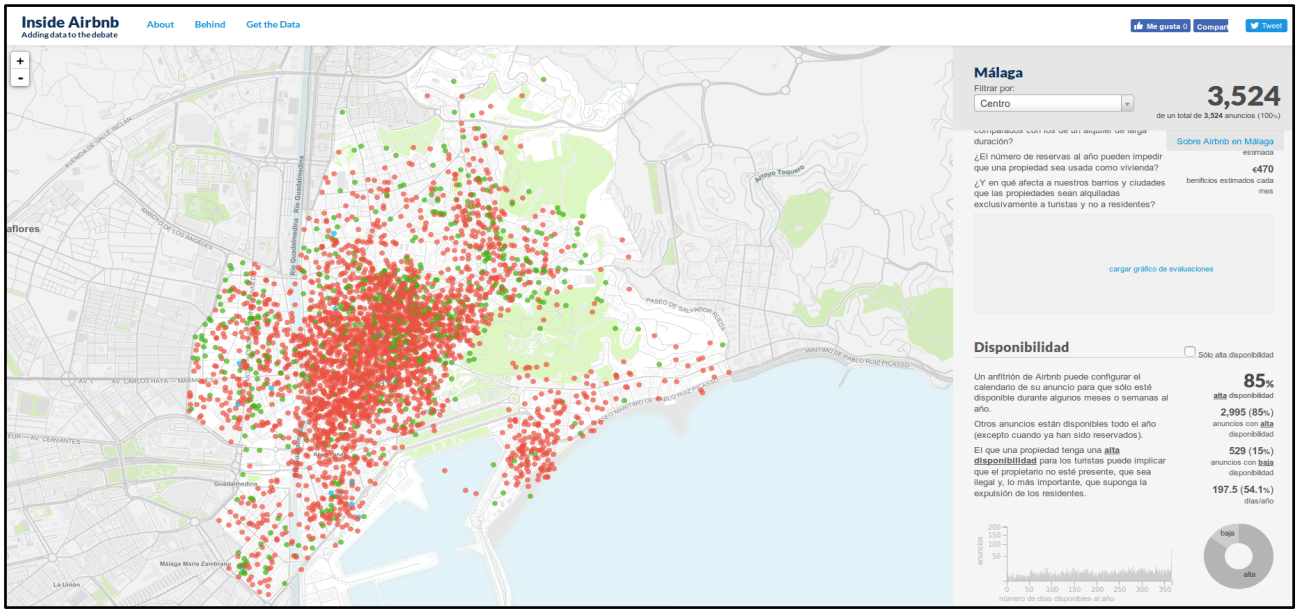


Gráfico 3. Distribución de las viviendas de alquiler turístico registradas en AirBnB (*Inside AirBnB* 2018)

La propiedad de las viviendas con fines turísticos ofertadas en AirBnB en la capital malagueña refleja una fuerte **concentración de la propiedad**. Un 71,8 % de estos anuncios pertenecen a usuarios con más de una VFT e incluso algunos de ellos acumulan más de 70. Además, la mayor parte de estos apartamentos **poseen "alta disponibilidad"**, de tres meses o más, por lo que estos inmuebles se utilizan en gran parte o exclusivamente para el alquiler turístico (Tabla 5).

Ciudad	Total	Porcentaje de casas o apartamentos completos	Alta disponibilidad
Londres	49,348	51.2%	58.8%
Berlín	20,576	50,0%	38.2%
Barcelona	18,531	46.6%	63.9%
Paris	61,152	86.9%	34.4%
Roma	25,275	60.1%	91.4%
Madrid	16,313	63.4%	64.7%
Málaga	5,262	78.9%	83.3%

Tabla 5. Datos tomados del sitio web *InsideAirBnB* en abril de 2018 (CEO 2018)

[8] Según AirBnB, sus alquileres en Europa se aceleraron a partir de 2014, cuando el continente se convirtió en su mercado más grande, con más de la mitad de las estancias totales (CEO 2018).
[9] *Inside AirBnB* (2018). *Datos de Málaga*. Consultado en: http://insideairbnb.com/malaga.

Esta realidad se debe a que muchos de estos usuarios de AirBnB y otras plataformas *online* son **empresas**, propietarias o mediadoras, que mediante el cambio masivo de viviendas de uso habitacional de larga temporada a uso turístico y vacacional, convierten la ciudad en un espacio inhabitable[10].

La mayor parte de las VFT anunciadas en AirBnB se concentran en el Distrito 1 o Centro, con 3.524 anuncios, es decir, el 66,97 % del total, afectando directamente a la composición del barrio y generando un efecto cascada en el resto de zonas.

El **precio de la vivienda** es un factor fundamental en la generación de desigualdad social, pobreza y sufrimiento entre la ciudadanía. Los hogares con situaciones socioeconómicas más precarias son los que han de hacer un esfuerzo mayor para cubrir sus gastos habitacionales, así como los que más están padeciendo el impacto de la mencionada escalada de los precios del alquiler.

El **alquiler es una solución habitacional insegura**. Existe una gran incertidumbre dado que los precios están sujetos al libre mercado[11], en el que el régimen de rentas se estipula en torno al principio de libertad de pacto entre las partes para la determinación del precio de alquiler, tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. A dicha incertidumbre debido a los potenciales aumentos de renta, hay que sumar otros factores, como la masiva afluencia de inversiones y las nuevas intervenciones urbanísticas especulativas, todo lo cual sitúa a las personas arrendatarias en una posición de total indefensión. Esta inseguridad puede provocar diferentes formas de desplazamiento de las personas que alquilan viviendas:

- **Desplazamiento directo**: este fenómeno se produce cuando se debe abandonar una vivienda ante la imposibilidad de continuar pagando el alquiler.
- **Desplazamiento indirecto**: esta situación se desarrolla cuando la finalización del contrato conlleva un aumento sensible del precio del alquiler de la vivienda.
- **Desplazamiento invisible**: este proceso se da cuando los alquileres prohibitivos en un área urbana impiden el acceso asequible a las viviendas, por ejemplo, en el momento de la formación de nuevos hogares. El desplazamiento invisible se produce asimismo cuando la elitización (gentrificación) de un barrio destruye las redes sociales y los servicios que hacen posible la vida vecinal, provocando la marcha de las personas que en él habitaban.

---

[10] El caso de Málaga no es único en Europa. El estudio *UnFairBnB. How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures* (2018), del *Corporate Europe Observatory* (CEO), afirma que "los datos muestran que la mayoría de listados de AirBnB pertenecen a casas enteras en la mayoría de ciudades que se alquilan durante todo el año. Muchos de los "anfitriones" son empresas con multipropiedades que obtienen grandes ganancias al beneficiarse de una forma no regulada de mercado".

[11] "Según se indica en el preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización del fomento del mercado del alquiler de viviendas, el legislador pretende ofrecer mecanismos de flexibilización del mercado de alquiler, principalmente de viviendas, y para ello en este precepto se establece una premisa básica –atendido el fin de la reforma- que es suavizar el carácter imperativo de la legislación arrendaticia, dando mayor protagonismo a la autonomía de la voluntad de los contratantes, como se dice en el preámbulo "reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, aunque en el caso del arrendamiento de viviendas, esa voluntad de las partes debe moverse en el ámbito de los establecido en el título de la ley". De Andrés Herrero, Asunción (2017): *Ley de arrendamientos urbanos. Comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias.* Madrid: Lefebre El Derecho. 2ª edición. Página 38.

Población vulnerable

La especulación con los inmuebles de alquiler existe en todos los barrios de la ciudad y **afecta especialmente a personas de ingresos medios y bajos**, que son las más precarizadas y las que debían ser susceptibles de una mayor protección. En particular, jóvenes que desean emanciparse o que ya lo han hecho, mujeres precarizadas y que padecen la brecha salarial, familias que tienen a todos sus miembros en situación de desempleo o con menores a cargo, personas mayores y/o dependientes, unidades familiares numerosas, sectores empobrecidos por la crisis y personas en situación de desempleo de larga duración.

La situación de las **personas jóvenes** es particularmente grave. Los alquileres abusivos estrangulan a la juventud, desposeyéndola de unos ingresos ya de por sí escasos, incrementando exponencialmente el riesgo de pobreza y limitando su proyección futura. Ante el incremento abusivo de la renta, muchas de las personas de este colectivo arriendan y acaban viéndose forzadas al nomadismo, a cambiar constantemente de vivienda, y a no poder plantearse un proyecto de vida medianamente estable a corto plazo, aunque no sufran privaciones severas o exclusión residencial.

Desahucios por falta de pago de las rentas

Los **desahucios**, que representan la forma más abrupta y evidente de atentado contra las condiciones de vida y el derecho a la vivienda digna, no han parado de aumentar en los últimos años. A la cantidad de desahucios por ejecuciones hipotecarias se ha sumado gradualmente el fenómeno de los **desahucios por impago de alquiler o "desahucios invisibles",** como se denomina a aquellas situaciones en las que se pierde la solución habitacional al no poder afrontar económicamente la subida del alquiler.

En partido judicial de Málaga, se produjeron 1.078 lanzamientos[12] durante 2017, según el último informe del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) sobre los *Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales*, publicado en marzo de este año[13]. Del total de los lanzamientos judiciales, 566 correspondieron al impago de alquileres, lo que supone el 52,5 %. Esta tendencia demuestra que **los desahucios por impago de alquiler ya han superado a los desahucios por impago de hipotecas**. Desde un punto de vista jurídico, estos lanzamientos judiciales están amparados por la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas 4/2013, que modificó parcialmente la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021[14] agrava aún más esta situación. Esta política, impulsada por el Gobierno del Partido Popular a través del Ministerio de Fomento adolece de medidas que regulen los precios de las viviendas en alquiler y los procesos de especulación que se están produciendo con la mercantilización del derecho a la vivienda. Las medidas previstas en el plan se dirigen a financiar una parte de la renta de alquiler, lo cual al no establecer una limitación de precios y ni una regulación del mercado, supone una transferencia de rentas para los dueños de los inmuebles y

[12] Expulsión forzosa de los ocupantes de un inmueble y la entrega de su posesión al titular del mismo.

[13] CGPJ (2017): *Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales*. Consultado en: http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis.en-los-organos-judiciales.

[14] Ministerio de Fomento. Gobierno de España (2017): https://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/AP OYO_EMANCIPACION.

fomenta una nueva burbuja inmobiliaria: **la burbuja del alquiler.** Es urgente una política de vivienda que recupere este bien como derecho universal y deje de ser una mera mercancía.

2. Atentado contra los barrios: contra el derecho a la ciudad

La **especulación** con las viviendas de alquiler erosiona no solo las economías domésticas de las personas y familias que alquilan, sino que **expulsa a la ciudadanía de su entorno** cotidiano, acabando con el tejido social y productivo de los barrios. Procesos como la gentrificación y la turistización poseen un impacto negativo en la calidad de vida de la mayoría de residentes, ya sea que estén habitando una vivienda en régimen de propiedad o de alquiler. En este contexto, el **Sindicato de Inquilinos e Inquilinas de Málaga** está preocupado por la expulsión de la vecindad arraigada y el modelo de ciudad que estos procesos generan: tendremos una ciudad de paso, no una ciudad para vivir y desarrollar proyectos de vida. Los usos residenciales, que priorizan las funciones sociales sobre las económicas o financieras, están siendo sustituidos por usos especulativos que acaban con la ciudad tal y como la conocíamos

Málaga turistizada

Málaga, la sexta ciudad española en términos de población a nivel estatal y la segunda andaluza, es desde hace décadas un destino turístico de importancia en el contexto nacional e internacional. No obstante, en los últimos años la ciudad ha comenzado a sufrir un proceso de turistización y gentrificación de gran calado, nunca antes experimentado, lo que se observa en numerosas actuaciones. De esta manera, la patronal hostelera propuso en enero de 2017 que el Centro Histórico dejará de considerarse zona residencial, lo que permitiría aumentar el ruido y las terrazas de bares y restaurantes, provocando una expulsión de las personas residentes en este barrio, así como profundas vulneraciones al derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad[15]. Esta propuesta ha sido asumida políticamente por el grupo municipal de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Málaga, que ha planteado la misma demanda sin considerar los graves perjuicios que causaría tanto al espacio urbano que conforma el centro en sí, como a las personas que habitan en él[16].

La ciudad de Málaga, como Barcelona, Madrid y otras capitales europeas, se encuentra inmersa en un **intenso proceso de remodelación de su casco urbano**, que, entre otras situaciones, está originando una vertiginosa transformación de sus viviendas en hoteles y pisos turísticos, sean legales o ilegales. Ello conlleva una presión sobre la población permanente, lo cual provoca que desaparezcan servicios básicos y comercios de primera necesidad. La "almendra" del Centro Histórico ha perdido un 28,01 % de su población desde los años noventa del siglo pasado, situándose ya por debajo de los 5.000 residentes. El propio Ayuntamiento alerta del fenómeno en sus estudios y lo incluye en la Agenda 21[17]. En este sentido, el renovado atractivo turístico de Málaga, que implica la afluencia masiva de visitantes y propicia prácticas especulativas con las viviendas, provoca una transformación de la ciudad que no se corresponde con los intereses de sus habitantes permanentes y que afecta significativamente la asequibilidad y la seguridad en la tenencia del alquiler.

---

[15] http://mahos.es/mahos-amares-para-el-zas.

[16] http://malaga-ciudad.ciudadanos-cs.org/2018/02/15/cs-propone-que-el-centro-deje-de-catalogarse-como-zona-residencial-mas-inspecciones-a-la-hosteleria-y-un-plan-policial-nocturno-en-teatinos.

[17] http://www.omau-malaga.com/agenda21/pagina.asp?cod=6

3. Las fuentes del problema

3.1. Un marco legal que deja a la intemperie los derechos de la ciudadanía y un modelo de políticas de vivienda desfasado

La regulación del alquiler actual **no recoge los principios básicos del derecho a la vivienda**, incumpliendo la Carta Internacional de Derechos Humanos de las Naciones Unidas (ONU) y la Carta Social Europea[18]. El mercado de arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza en España por una importante rotación ocupacional por consecuencia de su corta duración, lo que no garantiza la satisfacción de la "necesidad permanente de vivienda del arrendatario"[19].

Con contratos ordinarios de tres años de duración no existe ningún tipo de seguridad en la tenencia de vivienda, lo que imposibilita la creación de una planificación familiar a medio y largo plazo. Los precios de alquiler se rigen por el libre mercado, lo que provoca procesos de especulación, mercantilizando un derecho reconocido constitucionalmente. Por otra parte, esta falta de garantías en el acceso a la vivienda en alquiler provoca que no sea asequible para la mayoría de la población, lo que afecta en especial a las personas y familias más precarizadas. Muchas personas arrendatarias deben abandonar la ciudad, donde tienen su trabajo, sus centros educativos, sus redes de apoyo familiar… para ir a otros municipios con alquileres más bajos, pero donde la vivienda deja de tener una ubicación adecuada.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU considera los **desahucios como una grave violación de los derechos humanos** y ha recomendado en varias ocasiones al Estado español que fomente el alquiler como una opción viable frente a la propiedad[20]. Sin embargo, las administraciones públicas ni siquiera han cumplido su propio mandato constitucional de promover y legislar para garantizar el derecho efectivo a la vivienda[21].

Las reformas legislativas sobre el alquiler han supuesto un **constante retroceso del derecho a la vivienda** desde hace décadas, generando que los contratos de arrendamento se consoliden como una fuente de precariedad e incertidumbre y

---

[18] El derecho a la vivienda es un derecho social básico reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que forma parte integrante de la Carta Internacional de los Derechos Humanos de la ONU. Los estados deben tomar medidas para asegurar la efectividad de este derecho. Por su parte, la Carta Social Europea, revisada por el Consejo de Europa en 1996, incorpora el derecho a la vivienda, incidiendo tanto en la necesidad de favorecer el acceso a esta como en la de prevenir su carencia.

[19] Artículo 2. Arrendamiento de vivienda. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

[20] Este comité, que tiene como misión supervisar la aplicación del PIDESC, hizo en el año 2012 varias recomendaciones a España sobre el derecho a la vivienda y en el marco de la crisis hipotecaría, haciendo referencia explícita al alquiler: "El Estado debe fomentar a personas y familias a considerar el alquiler como un medio alternativo para el acceso a la vivienda".

[21] 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. Se trata de un derecho constitucional social, no tiene carácter subjetivo, y constituye un principio rector para que legislador oriente su política hacia este fin.

desoyendo la alternativa del alquiler público protegido, lo que ha convertido la compra en una opción casi obligatoria[22].

Ante la incomparecencia interesada de las administraciones, que ha generado un **régimen jurídico sumamente garantista con los derechos de las personas propietarias**, otorgado la exclusiva del derecho a la propiedad, mientras que las personas que arriendan se deben organizar y actuar para exigir un derecho reconocido internacionalmente[23].

La falta de legislación en pro del derecho a la vivienda va acompañada de una **política de vivienda errática y testimonial**. El 28,6 % de la población española está en riesgo de pobreza y exclusión social y en nuestro país solo el 1,1 % del parque inmobiliario pertenece a la vivienda social. Por el contrario, países como Holanda, con un 16 % de su población en riesgo de pobreza y exclusión social, dispone de un 32 % de vivienda social[24]. La legislación holandesa en materia de alquiler protege mucho más que la española los derechos de las personas arrendatarias y las rentas de alquiler están referenciadas a un índice público para evitar precios abusivos.

La regulación asimétrica de la vivienda de alquiler en España

El Estado español ha regulado el derecho a la vivienda y, en particular, el alquiler de forma asimétrica.

En primer lugar, se ha primado **el derecho a la propiedad por encima del de la vivienda**, lo que ha provocado un gran desequilibrio entre los derechos y deberes de personas arrendadoras y arrendatarias.

En segundo lugar, se han fomentado las asimetrías en el mercado, por ejemplo, a través de las **figuras de intermediarios** como los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) y los Administradores de Fincas. Teóricamente, estos agentes debieran velar por los derechos de ambas partes, pero cargan sus honorarios por la comercialización y formalización del arrendamiento en una única parte, la arrendataria. Dichos honorarios se han incrementado en los últimos años, coincidiendo con la caída de las compraventas, pudiéndose considerar abusivos en muchos casos. Además, estos profesionales pueden

[22] Cabe destacar que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) ha sido modificada en varias ocasiones. La lista de modificaciones es larga: Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 1/2000, de 7 de enero, Ley de Enjuiciamiento Civil; Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios; Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011; Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas; y Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

[23] El derecho a la vivienda es un derecho social básico reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que forma parte integrante de la Carta Internacional de los Derechos Humanos de la ONU. Los estados deben tomar medidas para asegurar la efectividad de este derecho. Por su parte, la Carta Social Europea, revisada por el Consejo de Europa en 1996, incorpora el derecho a la vivienda, incidiendo tanto en la necesidad de favorecer el acceso a esta como en la de prevenir su carencia.

[24] Eurostat (2017): *At risk of poverty or social exclusion in the EU-28, 2016*. Consultado en: http://ec.europa.eu/eurostat/news/themes-in-the-spotlight/poverty-day-2017. Más información en: https://elpais.com/economia/2017/10/16/actualidad/1508154117_188475.html.

incurrir en un conflicto de intereses al aconsejar sobre las condiciones básicas del contrato a ambas partes, ya que a mayor renta mayor comisión y a menor duración contractual más renovaciones o nuevos contratos futuros. Parte de esta situación abusiva se podría corregir simplemente con que los honorarios se pagarán de forma solidaria entre las partes.

En tercer lugar, el mercado es asimétrico en su propia constitución. Por un lado, nos encontramos con Cámaras de la Propiedad, grandes propietarios, Asociaciones de Promotores, entidades financieras, las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), etc. En medio, como intermediarios, tenemos los colegios profesionales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) y los administradores de fincas. Por último, en la base de la pirámide, personas que individualmente firman un contrato de alquiler, sin ninguna entidad que los represente o vele por sus intereses. Esta situación de desigualdad constituye una clara anomalía en el contexto de la Unión Europea y debe ser corregida.

3.2. La estigmatización del alquiler y de las personas arrendatarias

La visión estereotipada del alquiler como una solución habitacional precaria, temporal y menos consolidada que la compra ha sido mayoritaria en las últimas décadas dentro del contexto español. Asimismo, las disfunciones en el mercado de los arrendamientos urbanos en régimen de vivienda ha generado que el propio alquiler sea considerado una alternativa poco atractiva frente a la adquisición de la propiedad, para aquellas personas que pueden permitírselo, mientras que precariza aún más a los sectores de la sociedad que no pueden acceder a esta alternativa habitacional.

El alquiler ha sido visto como una "mala inversión", ligada a la idea de que alquilar es "tirar el dinero", cuando debería ser una manera justa y asequible de garantizar el derecho a una vivienda digna por el tiempo que se requiera. Como resultado de este trato social, las personas arrendatarias están sujetas a diversos agravios:

- Las personas arrendatarias son consideradas como ciudadanía de segunda, sin voz ni voto en los asuntos colectivos tanto a nivel de barrio, debido a su dificultad para arraigarse, como dentro de las propias fincas, con las asambleas controladas por los titulares de la propiedad.

- Las arrendatarias como personas que se encuentran aisladas y desorientadas, sin apoyo ni asesoramiento experto ante las vulneraciones de sus derechos, y que, por tanto, no poseen más alternativa que aceptar las condiciones contractuales que ofrece la propiedad o bien buscar una vivienda alternativa.

- El parque de viviendas de alquiler sufre graves deterioros, se encuentra falto de mantenimiento y, por consiguiente, en riesgo de devaluación económica, debido a la desinversión por parte de la propiedad.

II. ¿QUIÉNES SOMOS? ¿QUÉ PROPONEMOS?

Somos un grupo de personas de Málaga y queremos impulsar un Sindicato de inquilinas e inquilinos en la ciudad, por la defensa del derecho a la vivienda y un alquiler asequible, estable, seguro y digno.

Queremos aunar a las personas que vivimos o queremos vivir de alquiler, tanto en viviendas del mercado privado como público, para reivindicar conjuntamente nuestros derechos e incidir en el ámbito ejecutivo y legislativo.

Entendemos que la problemática del alquiler no es sólo consecuencia de una ley contraria a los derechos de las personas que arriendan, sino también de esta nueva burbuja inmobiliaria que ataca a nuestra ciudad, basada en el incremento especulativo y abusivo del precio de los alquileres.

Denunciamos, además, que la precarización general de las condiciones de trabajo multiplica el riesgo de exclusión residencial. Ello genera que las personas que queremos alquilar cada vez tengamos más dificultades para hacer frente a la carestía desmesurada de la vida, puesto que invertimos más parte de nuestra renta en garantizar un derecho fundamental.

Entendemos que es vital garantizar la función social de las viviendas a través de la firme protección del uso residencial por encima del uso económico o especulativo de cualquier tipo. Por este motivo, reivindicamos la lucha contra los procesos de presión turística y de gentrificación que nos expulsan de nuestros barrios, y generan efecto cascada en las zonas colindantes. Existe, por otra parte, una necesidad de movilización urgente de las viviendas vacías y un aumento del parque público de alquiler social.

A través de la organización y la movilización queremos dar respuesta, sobre todo, a las demandas crecientes alrededor del alquiler mediante acompañamiento y asesoramiento sobre nuestros derechos y deberes, y sobre las condiciones contractuales de nuestros alquileres: temporalidad, fianzas, obras, condiciones de habitabilidad, mantenimiento, cláusulas, etc. De igual modo, queremos ejercer incidencia en cuestiones de carácter general como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y sus sucesivas modificaciones, o el desarrollo de medidas legislativas para el control y la limitación de los precios del alquiler a nivel local, regional y estatal.

El **Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Málaga** no es el único. Barcelona, Madrid y otras ciudades, tanto nacionales como internacionales, ya cuentan con sindicatos similares que llegan a negociar colectivamente precios y condiciones del contrato de alquiler con todos los agentes implicados, lo que nos anima a apostar por la creación de este sindicato en defensa de un alquiler justo.

Por todo esto, hacemos un llamamiento y una invitación a toda la personas de Málaga para que se incorporen a este proceso hacia la creación de un Sindicato de Inquilinas e Inquilinos: para poder vivir en nuestros barrios con garantías y derechos, para demostrar una vez más que solas estamos perdidas, pero juntas somos imparables.

¡ÚNETE AL PROCESO!

Nuestras demandas

1. Contratos más largos. Reivindicamos la derogación/modificación de la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU) para cambiarla por una que defienda contratos de arrendamiento estables de seis años, cuando la persona propietaria sea particular, y de doce años, cuando se trate de grandes propietarias, renovables automáticamente si no hay una necesidad familiar por parte de la parte arrendataria.

2. Precios accesibles para la ciudadanía. Demandamos la creación de un índice de precios de alquiler, de forma consensuada entre las distintas partes interesadas, vinculado al coste de la vida.

3. Regulación de los honorarios que reciben los intermediarios. Los honorarios deben ser abonados por quienes contratan los servicios, con carácter general la persona propietaria.

4. Fin de los privilegios fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI). Este tipo de sociedad inmobiliaria no paga el impuesto de sociedades por los beneficios obtenidos por las rentas de los alquileres. Una ventaja que ningún otro tipo de empresa o persona física disfruta.

5. Paralización de los desahucios sin alternativa habitacional y obligación de realojo por las administraciones.

6. Movilización de viviendas vacías y creación de un parque de VPO para los colectivos vulnerables.

7. Regulación del mercado de viviendas. Exigimos la moratoria de las licencias de apartamentos turísticos hasta el consenso de un nuevo marco legal garantista con los derechos de la ciudadanía local. Y el incremento de los recursos destinados a la inspección y sanción de los alquileres turísticos ilegales.

III. ¿DÓNDE ENCONTRARNOS?

Puedes encontrarnos a través de Internet en:

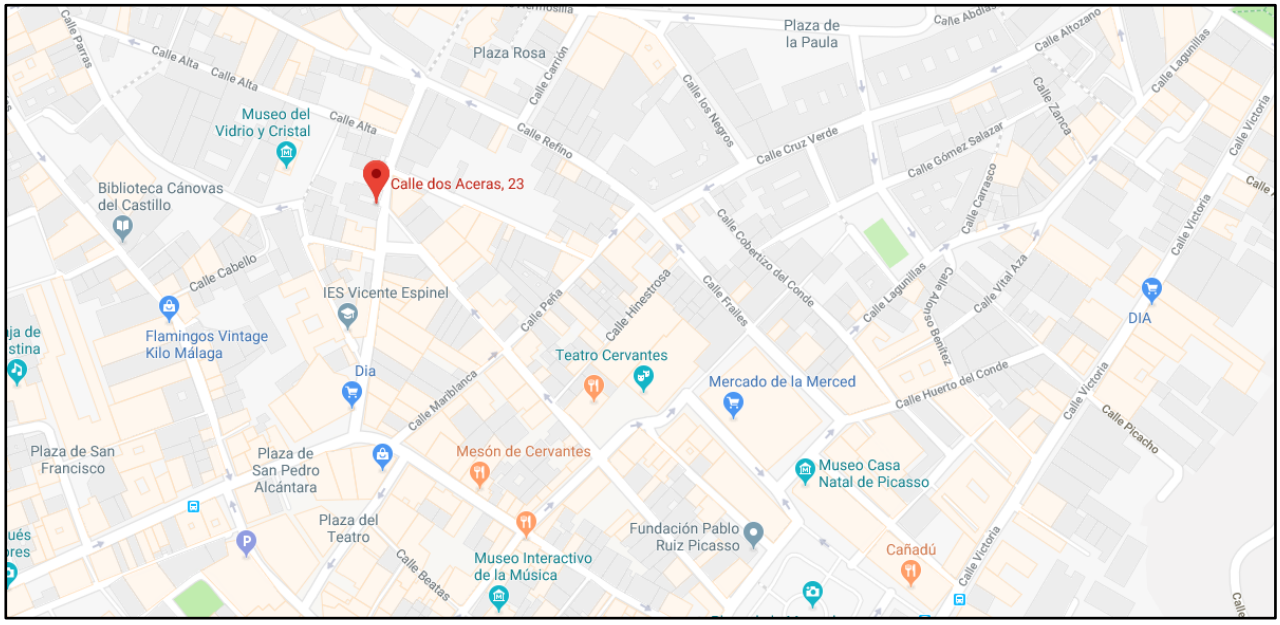
inquilinatomalaga.org

inquilinatomalaga@gmail.com

InquilinatoMalaga

@InquilinatoMLG

Nos reunimos en asamblea aproximadamente dos veces al mes, los viernes por la tarde a partir de las 18.00 horas, en el **Centro Ciudadano Plaza Montaño**, en calle Dos Aceras nos 23-25, 29012, Málaga.



Si vives en Málaga y tienes dudas con tu contrato de alquiler, si no tienes contrato, si sospechas que tu casero está vendiendo la vivienda, si tienes una inmobiliaria o un fondo de inversión dando la lata en tu salón, si te están expulsando de tu casa y tu edificio... ¡No lo dudes! El Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Málaga es tu sitio. ¡Autooganización ciudadana!