

# El derecho a la vivienda

## The right to housing

Esther Toran Puig<sup>1</sup> y Verònica Vives i Garcia<sup>2</sup>

### Resumen

El derecho a la vivienda es un tema que ha adquirido una relevancia notable a partir del cambio de paradigma y la nueva situación de la vivienda. A partir de la exposición de cómo se ha abordado el tema, en qué punto nos encontramos y de qué recursos disponemos, se pretende dar una visión general de la situación vivida estos últimos años desde la crisis del 2008, a fin de plantear-nos qué retos se nos presentan desde el Trabajo Social.

**Palabras clave:** Desahucios, exclusión residencial, inclusión social, paradigma, trabajo social, derechos sociales.

### Abstract

The right to housing is an issue that has gained considerable importance from the paradigm shift and new housing situation. From the exhibition of how the issue has been tackled, at what point we are and what resources we have, this article aims at providing an overview of the situation experienced this past year since the 2008 crisis, to consider what challenges Social Work may have to face.

**Key words:** Evictions, residential exclusion, social inclusion, paradigm, social work, social rights.

**Para citar el artículo:** TORAN PUIG, Esther y VIVES i GARCIA, Verònica. El derecho a la vivienda. *Revista de Treball Social*. Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya, diciembre 2016, n. 209, páginas 71-82. ISSN 0212-7210.

<sup>1</sup> Diplomada en Trabajo Social (UB), Diploma d'Especialització Professional Universitària en Gestió i Promoció del Voluntariat i la Participació Ciutadana (Universitat de València), y postgraduada en Agents de Desenvolupament Internacional (SETEM-UPC). Trabajadora social de la mesa de emergencias de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. etoranp@gencat.cat

<sup>2</sup> Diplomada en Trabajo Social (UB), Màster en Polítiques Socials i Mediació Comunitària (UAB). Trabajadora social de ayuda de especial urgencia de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. vvivesg@gencat.cat

El derecho a la vivienda ha sido un tema candente en estos últimos años, es necesario que nos situemos como se ha llegado en el momento actual, haciendo referencia a la crisis económica de 2008, que desencadena una serie de consecuencias hacia la exclusión social y, por lo tanto, habrá que ser conscientes del cambio de modelo que se produce. Este cambio lleva al análisis de cómo han evolucionado los dos modelos más habituales de acceso a la vivienda: desde el préstamo hipotecario y desde el contrato de alquiler.

La vivienda social también es un recurso de inclusión social, que mayoritariamente se trabaja desde entidades del Tercer Sector Social. Este sector también se ha visto afectado por la crisis económica y la dificultad de acceso a la vivienda.

Las últimas leyes que regulan la vivienda social y el derecho a la vivienda, y los recursos de los que disponemos, nos llevan inevitablemente a hacer un análisis de la situación actual del derecho a la vivienda desde una perspectiva del trabajo social. Así pues, y en primer lugar y después de esta breve introducción, pasamos a situarnos en la vivienda antes de hacer el análisis.

### Cambio de paradigma en la vivienda

**Es importante tener en cuenta el cambio de paradigma que ha vivido la vivienda a raíz de la crisis económica de 2008.**

Es importante tener en cuenta el cambio de paradigma que ha vivido la vivienda a raíz de la crisis económica de 2008. El estallido de la burbuja inmobiliaria es uno de los motivos de la crisis económica y afecta de forma directa al modelo y patrones de entender, de acceder y proceder en la vivienda.

Proponemos un ejercicio que podemos hacer todos, a fin de vivir en nosotros mismos este cambio de paradigma, hágase la siguiente pregunta: ¿qué os sugiere la palabra vivienda actualmente? Y, ¿qué os sugería antes del 2008? Seguro que salen muchos conceptos. Os hacemos una recopilación, seguro que coincidimos en algunos. Hasta el 2008 el concepto de vivienda nos llevaba a pensar en: construcción, puestos de trabajo, inversión segura, estabilidad familiar, bien inamovible, inmobiliarias, notarios, comprar, riqueza, etc. A partir del 2008 el concepto de vivienda nos lleva a pensar en: exclusión social, desempleo, pérdida de inversiones, impagos, desahucios, dación en pago, vivienda social, alquiler, inseguridad, atadura, emergencia social, etc.

Todos estos cambios sociales también se han hecho evidentes en las necesidades y derechos sociales, además de todas las connotaciones relacionadas con la crisis económica, el derecho a la vivienda ha sido una de las necesidades sociales más demandadas. La crisis económica hace crecer el índice de desempleo, como consecuencia el trabajador en paro deja de pagar las cuotas del préstamo hipotecario, o bien la renta de alquiler.

Socialmente, y en especial en el territorio de Cataluña y en el resto de España, ha sido más impactante la pérdida de la vivienda en compra que en el alquiler. Tradicionalmente la compra de una vivienda, más allá de una necesidad y un derecho social, se vivía como un valor seguro, donde nunca se perdía, en cambio la vivienda de alquiler siempre se ha visto como algo transitorio, de economías inestables o de pobreza. Pero estos hechos expuestos y las plataformas ciudadanas han dado una relevancia a la pérdida de la vivienda en compra que ha propiciado más protección hacia el comprador-hipotecado a nivel de leyes y regulaciones, que al inquilino de una vivienda habitual y permanente, donde también hay una necesidad social.

Previamente a la crisis de 2008, la facilidad de acceso a la vivienda no permitió que se hiciera visible la carencia de políticas sociales en relación a este ámbito. La necesidad social de viviendas, refiriéndonos a los vivienda de domicilio habitual, siempre se asociaba a colectivos concretos con riesgo de exclusión social y con exclusión residencial. La crisis económica cambia esta tendencia y la necesidad social de vivienda pasa a ser una necesidad ciudadana asociada a carencias económicas, sobre todo en casos de paro, que puede desembocar en un riesgo de exclusión social.

La Administración Pública ante esta situación expuesta, no tiene una capacidad de reacción. Este hecho, entre otros, crea mucha lentitud e incapacidad para adelantarse a las necesidades sociales, que van creciendo con rapidez.

La Administración Pública debe garantizar que se cumpla la ley, aunque teniendo en cuenta que los recursos sociales son universales, no todos podemos optar a la totalidad de los mismos. Para acceder a ellos hay que cumplir unos determinados requisitos, tal como está estructurado en nuestro modelo de estado del bienestar (ADELANTADO, J. 2013)

El hecho de justificar unos requisitos determinados, hace muy pesado los trámites de gestión de recursos, con unos protocolos poco ágiles y anticuados.

No es de extrañar que, ante la falta de recursos para cubrir las necesidades sociales, la ciudadanía se organice. Es importante ver la incidencia que tienen las acciones cívicas y los movimientos sociales, en la agilización de los procesos de la administración pública ante la pérdida de vivienda por parte de la población afectada por la crisis económica. En el caso de vivienda, la PAH es un ejemplo claro que puede ilustrar muchas otras iniciativas quizás no tan mediáticas. Este hecho ha revitalizado las iniciativas populares, y el poder que tiene la ciudadanía de posicionarse frente al derecho a la vivienda y ante las diferentes necesidades que se presentan.

El propio afectado, y desde la acción cívica, aporta una nueva visión a la hora de tratar la necesidad social de vivienda, que viene condicionada por las actuaciones de la administración pública, caracterizada por los tempos lentos y pesados,

**Previamente a la crisis de 2008, la facilidad de acceso a la vivienda no permitió que se hiciera visible la carencia de políticas sociales en relación a este ámbito.**

**La acción cívica promueve que las actuaciones de la administración pública sean más concretas y ágiles.**

y con el objetivo no siempre centrado en la parte más vulnerable del proceso. La acción cívica promueve que las actuaciones de la administración pública sean más concretas y ágiles. Y, en el caso de vivienda, que no lleguen ni tan insuficientes ni tan tarde, como inevitablemente suele suceder, ya que asume la emergencia de la situación y el compromiso con la ciudadanía, ante su presión. Esta situación debe alentar la participación ciudadana a través de organizaciones civiles.

Actuaciones y leyes para paliar la necesidad de vivienda: alquiler versus hipoteca

Con el fin de exponer las diferentes situaciones y actuaciones que se han realizado, las dividiremos en dos grupos: en relación a la vivienda de compra a través de un préstamo hipotecario, y en relación a la vivienda de alquiler a través de un contrato de arrendamiento.

En relación a la vivienda de compra, el ciudadano hipotecado, ante la imposibilidad de pagar las cuotas del préstamo hipotecario, la entidad bancaria hace una demanda de ejecución hipotecaria, para cobrarse la deuda a través de la vivienda hipotecada. El estallido de la burbuja inmobiliaria provoca una bajada de precios, de tal manera, que la vivienda hipotecada no cubre la deuda pendiente con la entidad bancaria. Por lo tanto, a pesar de la posterior subasta del bien inmueble, el ciudadano sigue responsable de una deuda, aparte de quedarse sin vivienda. En el caso de avalistas, estos también deben responder de la deuda con sus propios bienes y, de esta manera, el impago de las cuotas hipotecarias va salpicando a familiares y amigos, que se prestaron a ser avalistas siguiendo la idea que la vivienda era un valor seguro.

La propuesta de la dación en pago permite liquidar la deuda del préstamo hipotecario con la entrega de la vivienda. En relación a este concepto tan utilizado, habría que valorar cada caso individualmente, ya que puede ser un beneficio para aquel que, con la subasta de la vivienda no queda cubierto la deuda, y un perjuicio para aquel que ya tiene prácticamente todo el préstamo hipotecario amortizado.

En un primer momento de la crisis, las entidades bancarias no facilitaron ningún pacto con sus clientes deudores, son entidades privadas con ánimo de lucro, que no se responsabilizan de las necesidades sociales ni del derecho a la vivienda. Ante esta situación, que plantea un escenario que en ningún caso se previó, los afectados por el impago de las hipotecas se organizan y crean una fuerte presión social, hacen visible la situación, y reclaman soluciones para su situación. Diferentes organizaciones civiles inician la ILP (Iniciativa Legislativa Popular) hipotecaria, estos hechos aportan y sensibilizan a la sociedad de la necesidad de vivienda y de derecho a la vivienda. El Real Decreto del 6/2013 de 9 de marzo (medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos) conocido como un código de buenas prácticas, es una primera

**Plantea un escenario que en ningún caso se previó, los afectados por el impago de las hipotecas se organizan y crean una fuerte presión social, hacen visible la situación, y reclaman soluciones para su situación.**

medida bienvenida por ambas partes: Por parte del comprador hipotecado, este se ve algo empoderado y con posibilidades de poder negociar su situación y, por la parte de la entidad bancaria, esta ve una salida a todos los pisos vacíos que no puede administrar y que están siendo ocupados en buena parte por los propios clientes que han perdido la vivienda.

En relación a la vivienda alquilada, el inquilino se encuentra ante la imposibilidad de hacer frente al pago de las rentas de alquiler, genera una deuda que el propietario/administrador le reclamará judicialmente a través de una demanda de desahucio. En un primer momento el juzgado lo citará para realizar una vista, donde podrá enervar la acción judicial si liquida la deuda pendiente hasta ese momento (sólo se puede enervar por derecho una vez), o bien se fijará una fecha de lanzamiento para desahuciar-lo de la vivienda.

Este hecho no es tan visible socialmente, es cierto que el porcentaje del alquiler de vivienda habitual y permanente actualmente es de un 21,2%<sup>3</sup> en relación a la vivienda de compra, pero la incidencia en desahucios es más alta por impago de rentas de alquiler que por impago de cuotas de préstamo hipotecario. Por lo tanto, ha sido una situación silenciada y no tanto visible. Faltan pisos de alquiler para cubrir la demanda actual, y para dar seguridad y tranquilidad a los propietarios de viviendas se aprueba la “Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal”, que lo que facilita es el llamado “Desahucio exprés”, que agiliza los trámites para desahuciar a un inquilino que no paga.

Por tanto, a grandes rasgos, los cambios más significativos son los siguientes: sólo que se deba una renta de alquiler, el propietario puede iniciar la demanda. Por otra parte el demandado sólo tiene 10 días para enervar la acción judicial, entregar las llaves o bien formular oposición, que es la única opción de ir a la vista judicial (ir a juicio).

Estas medidas de agilización procesal ajustan mucho el tiempo para poder negociar un pacto, para solicitar una ayuda social, o porque el propio demandado pueda liquidar la deuda. En este caso, es de esos pocos momentos en que la sobresaturación de la justicia permite al demandado ganar un poco de tiempo que le es beneficioso, en contra del propietario que, aunque hace negocio con un bien de primera necesidad, no tiene porque hacerse cargo de las carencias de recursos sociales en materia de vivienda. Posteriormente la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) tiene una reforma que protege al propietario de nuevo, “Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento

<sup>3</sup> La oficina de estadística Eurostat, nos indica que antes de la crisis del 2008, había un 80,60% de ciudadanos que vivían en casas de propiedad y actualmente es un 78,80%. Por lo tanto aunque el alquiler sigue siendo bajo, ha gana terreno situándose en un 21,20%, pero aún lejos del 30% de la media europea.

del mercado del alquiler de viviendas “. Uno de los cambios es el tiempo de duración de los contratos, que pasan a ser de 5 años a 3 años, entre otros cambios.

A pesar de la diferente evolución de las dos formas más habituales de acceder a la vivienda, en verano pasado se publica una ley en Cataluña que trabaja el sobre endeudamiento relacionado con la vivienda habitual, tanto de alquiler como de compra. Es la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. El desarrollo de esta ley debe permitir establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobre endeudamiento de personas físicas y familiares, por causas sobrevenidas, especialmente con respecto a las deudas derivadas de la vivienda habitual. Una ley amplia y alentadora, promovida por la sociedad civil, mediante una ILP, pero carente de recursos a estas alturas.

### Tercer Sector: la reinserción social desde la vivienda

Una vez tratada la vivienda como domicilio habitual y el cambio de paradigma desde la crisis económica del 2008, no se debe perder de vista todo el sector de exclusión social que necesita de vivienda para complementar su trabajo de inserción social. Por tanto también habrá que ver la afectación en vivienda social relacionados con el Tercer Sector.

Buena parte de las estrategias de integración social en el tercer sector están basadas en el acceso a la vivienda y la atención comunitaria. Esta estrategia se origina a partir de las carencias que muestra el modelo de atención residencial. Las carencias en el modelo residencial las encuentran en la calidad de vida y los servicios. En el modelo residencial la persona debe adaptarse a un modo de vivir donde no tienen cabida los intereses individuales, así como los gustos, o bien la dificultad de personalizar las actuaciones. Los servicios para el modelo residencial ya no forman parte de los servicios que recibía la persona en su comunidad (servicios sanitarios, sociales, psicológicos, etc.), por ejemplo el horario estricto en las residencias y la alimentación, entre otros. Es necesaria una sensibilización sobre el derecho de vivir de forma independiente y en comunidad. El modelo comunitario debe permitirnos no perder la autonomía de las personas, por ejemplo poder entrar en la cocina para preparar un bocadillo, vivir en pareja, entre otros.

En los últimos años, la tendencia en diferentes países, así como en Cataluña, ha sido impulsar un proceso de transición hacia el modelo de atención comunitaria.

Las personas que se encuentran en una situación de exclusión social, de dependencia, son atendidas principalmente desde el Tercer Sector a través de residencias (modelo residencial). Este modelo se considera obsoleto en determinadas si-

**Buena parte de las estrategias de integración social en el tercer sector están basadas en el acceso a la vivienda y la atención comunitaria. Esta estrategia se origina a partir de las carencias que muestra el modelo de atención residencial.**

tuaciones y colectivos, ya que las personas quedan segregadas socialmente del resto de la población, y la integración social se hace difícil.

La clara insuficiencia del actual parque de viviendas del Tercer Sector hacen difícil que se puedan seguir impulsando procesos pioneros y exitosos de transición hacia el modelo comunitario<sup>4</sup>.

Ante estas carencias de parque de viviendas sociales, cabe destacar la iniciativa de la Mesa del Tercer Sector. En este caso recordemos que se trata de sector privado sin ánimo de lucro, que en el año 2014 impulsa la Fundació Habitat3, con el objetivo de dar respuesta colectiva y conjunta del Tercer Sector Social a las necesidades existentes en el ámbito de vivienda, entre los colectivos de personas con dificultades graves de diferentes ámbitos como: salud mental, discapacidad, infancia, personas mayores, adicciones, sin techo, personas que han perdido la vivienda por causas puramente económicas, etc. Habitat3 es una herramienta de gestión de viviendas de alquiler social a disposición de los proyectos de inclusión social de las entidades del Tercer Sector Social que requieren de vivienda, pero también es una herramienta de gestión de vivienda a disposición de la administración pública, desbordada por la insuficiencia de vivienda de parque público.

## Mapa de recursos actuales

No podemos negar que este cambio de paradigma, y al tiempo crisis u oportunidad, ha hecho aumentar de forma considerable los recursos y las prestaciones destinadas a cubrir las necesidades vinculadas al derecho a la vivienda, pero que en muchos casos, dada la complejidad y aumento de casos, no han sido ni son suficientes.

Creemos interesante poder fotografiar un mapa de recursos actual, en que se puedan ver, por un lado, los recursos existentes y, por otro, como la nueva situación obliga a muchos profesionales a formarse en derecho hipotecario, nuevas prestaciones y nuevas metodologías para hacer frente esta emergencia habitacional (Figura 1: Cuadro mapa de recursos, página siguiente).

**La nueva situación obliga a muchos profesionales a formarse en derecho hipotecario, nuevas prestaciones y nuevas metodologías para hacer frente esta emergencia habitacional.**

<sup>4</sup>Un ejemplo de actuación es el "housing first".

Figura 1. Cuadro mapa de recursos. (Elaboración propia)

Nombre del recurso/ayuda/prestación	Definición	Población destinataria
<p>Prestaciones económicas de urgencia especial, para atender impagados de cuotas de alquiler, de cuotas hipotecarias, desahucios.</p>	<p>Son prestaciones económicas de especial urgencia, para afrontar situaciones de emergencia en el ámbito de la vivienda.</p> <p>La finalidad de las prestaciones es posibilitar la permanencia en la vivienda de personas y familias, para prevenir la exclusión social que puede suponer la pérdida de la vivienda que constituye la residencia habitual y permanente.</p>	<p>Dirigidas a personas físicas residentes en Catalunya, con unos ingresos de la unidad de convivencia que no superen los límites establecidos en las bases de la convocatoria y que se encuentren en riesgo de exclusión social residencial por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deudas de impago de:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentas de alquiler</li> <li>- Cuotas hipotecarias.</li> </ul> </li> <li>- A personas que han perdido la vivienda como consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.</li> </ul>
<p>Prestaciones para el pago del alquiler</p>	<p>Són ayudas a fondo perdido per afrontar el pago del alquiler de las unidades de convivencia que tengan ingresos bajos o moderados, a quien el coste de la vivienda pueda situar en riesgo de exclusión social residencial.</p>	<p>Actualmente solo pueden acceder a estas prestaciones las personas que ya solicitaron la ayuda. Para la renovación de la prestación ya otorgada, se pueden acoger las personas que ya fueron beneficiarias en el ejercicio 2015, de acuerdo con la Orden MAH/402/2009, de 5 de agosto, y las Resoluciones TES/1101/2013, de 15 mayo, TES/884/2014 de 11 abril y la TES/697/2015, de 2 abril.</p>
<p>Ofideuda o servicios de asesoría hipotecaria</p>	<p>És un servicio gratuito de información, asesoría y orientación jurídica que se da a las personas usuarias del servicio sobre los compromisos suscritos en sus préstamos o créditos hipotecarios, las posibilidades de negociación y las ayudas de la administración. Se responde a las dudas en el ámbito hipotecario, la cual cosa permite a los usuarios obtener un conocimiento exacto de su situación, una visión de las posibilidades de solución i de los gastos que comporta cada opción. Además, si es pertinente, se informa a las familias de las consecuencias del impago y de las responsabilidades delante de un posible inicio de procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.</p>	<p>Adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal.</p>

Nombre del recurso/ayuda/prestación	Definición	Población destinataria
<p>Mesa de emergència de la agència de la vivienda de Catalunya.</p> <p><i>Hay municipios que tienen agencia propia con reglamento local propio.</i></p>	<p>Órgano colegiado técnico de la Agència de l'Habitatge de Catalunya, competente en la propuesta de adjudicación de viviendas propiedad o gestionados por la misma Agencia, en casos de emergencia económica y social.</p>	<p>Se consideran situaciones de emergencia económica y social los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El riesgo de pérdida de la vivienda inminente o de exclusión residencial de personas que estén en proceso de ser desnonadas de su vivienda habitual, con especial atención en aquellas situaciones en las que haya menores a cargo.</li> <li>- Las situaciones de personas sin hogar de acuerdo con el artículo 3.m) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.</li> <li>- Mujeres que se encuentran en situación de violencia masculista</li> <li>- Víctimas de asedio inmobiliario.</li> <li>- Personas con discapacidades sobrevenidas.</li> <li>- Situaciones derivadas de entidades de la red de viviendas de inserción social.</li> <li>- Cualquier otra situación justificada socialmente por demanda de las administraciones locales, segons lo que establecen los artículos 95.6 i 104.h de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.</li> </ul>
<p>Viviendas de inserción y alojamientos de acogida.</p> <p>Tercer Sector.</p>	<p>Viviendas de entidades sin ánimo de lucro que tienen como finalidad atender la necesidad de vivienda de personas en situación de riesgo de exclusión y/o que necesitan una tutela o un seguimiento especial. También hay servicios sociales municipales que gestionan directamente viviendas tuteladas.</p>	<p>Cada entidad o ayuntamiento hace la selección según tipología o normativa de ingreso propia.</p>
<p>Xarxa de mediación para el alquiler social</p>	<p>La Xarxa es un sistema de mediación en el mercado inmobiliario que quiere aumentar la oferta de alquiler a precios moderados y, al mismo tiempo, movilizar el parque de pisos desocupados.</p>	<p>Se dirige a personas y unidades de convivencia con ingresos de hasta 4 veces el IRSC (Indicador de renta de suficiencia de Catalunya). Se nutre de viviendas nuevas o de segunda mano, que están vacías y se ponen al mercado mediante la gestión de las bolsas de vivienda. Las bolsas gestionan los programas sociales de vivienda en el territorio y dependen de los ayuntamientos, los consejos comarcales y las agrupaciones de municipios.</p>
<p>Ayudas económicas municipales, de entidades o de otras.</p>	<p>Ayudas a fondo perdido que ayuntamientos, entidades o de otros organismos que están apostando por el mantenimiento de la vivienda y el pago de los suministros.</p>	<p>Cada entidad o ayuntamiento hace la selección según tipología o normativa de ingreso propia.</p>

### Conclusiones y análisis del derecho a la vivienda<sup>5</sup>

Podemos afirmar que el cambio de paradigma en la vivienda ha hecho cambiar el replanteamiento de leyes y recursos. Esto ha favorecido un aumento de iniciativas sociales a partir de las demandas en materia de vivienda, que luchan por la inclusión residencial de la ciudadanía.

¿Qué esperamos de la vivienda social? Hacia dónde queremos ir? Hay diferentes opciones y experiencias en relación a políticas sociales de vivienda. La misma opción en diferentes territorios no funciona igual y, por lo tanto, más que discutir por qué actuación apostar, habrá que situar el foco en determinar las necesidades reales de vivienda desde el ámbito nacional y local de una forma transversal, para detectarlas y prevenirlas en la medida de lo posible, al tiempo poder determinar donde es prioritaria la vivienda. Es decir, determinar donde hay una demanda de vivienda y, si es así, habrá que ver qué tipo de demanda y necesidad hay. Este diagnóstico debe hacerse principalmente y teniendo muy en cuenta el ámbito local.

Por lo tanto es necesario un entendimiento entre los poderes públicos, privados, del Tercer Sector y movimientos sociales, ya que es entre todos que se encontrará la mejor opción en beneficio de la ciudadanía.

Es importante mantener una mirada crítica hacia el tratamiento de las necesidades sociales y en concreto la necesidad de vivienda. La necesidad, la desesperación y el drama particular de un ciudadano no debe distorsionar el modelo de políticas sociales en materia de vivienda que deseamos para la ciudadanía, y así evitar caer en el populismo. No desprecieamos que es capital para una familia disponer de una vivienda para poder desarrollarse en sociedad y no quedar excluido, pero también es importante plantearnos qué tipo de modelo de vivienda queremos.

Antes de definir qué modelo de vivienda queremos debemos plantear diferentes cuestiones: queremos que el acceso a la vivienda se potencie desde el alquiler?, o bien desde la compra? La construcción de bloques de viviendas sociales en régimen de compra? o en régimen de alquiler? Quizás recuperar pisos vacíos existentes en las poblaciones y, así, evitar los bloques de pisos en régimen de vivienda de protección oficial, que suelen estar localizados y estigmatizados, y acaban repre-

**Habrá que situar el foco en determinar las necesidades reales de vivienda desde el ámbito nacional y local de una forma transversal.**

**Es necesario un entendimiento entre los poderes públicos, privados, del Tercer Sector y movimientos sociales, ya que es entre todos que se encontrará la mejor opción en beneficio de la ciudadanía.**

**Antes de definir qué modelo de vivienda queremos debemos plantear diferentes cuestiones.**

<sup>5</sup> Asamblea General de las Naciones Unidas, Declaración Universal de los Derechos Humanos (Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948). El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce el derecho a la vivienda como parte del derecho a un nivel de vida adecuado: "Artículo 25.1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida que asegure, para él y su familia, la salud y el bienestar, en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, asistencia médica y los servicios sociales necesarios; también tiene derecho a la seguridad en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de medios de subsistencia independiente de su voluntad".

sentando focos de exclusión social. Hay que ser respetuoso con el medio ambiente y no abusar de la construcción. Participar de forma conjunta las entidades involucradas en un territorio determinado, con el fin de personalizar las actuaciones y optimizar al máximo los pocos recursos de los que disponemos. Tampoco hay que olvidar que son necesarias las actuaciones de ámbito nacional que permitan resolver parte de las necesidades sociales de vivienda en el ámbito local, ya que éste no dispone de los recursos necesarios por sí solo. Es evidente que el ámbito local no puede ni debe asumir todas las actuaciones en materia de vivienda. Hacer actuaciones directivas o participativas? Cuando conviene una o conviene el otro? Recordar qué supone cada una en cuestión de tiempo, de implicación, de garantizar derechos. Todos estos planteamientos son interesantes y nos deben permitir repensar continuamente cuál puede ser la mejor opción.

Desde el Trabajo Social debemos dar énfasis a nuestra profesión, no en clave de gestión de recursos, sino como especialistas en inclusión social. A pesar de la sobrecarga de trabajo, y la carencia de recursos humanos que esta crisis también ha hecho evidente, podemos entender esta situación como una oportunidad de crecimiento profesional y revalorizar nuestra labor. No rehuir de los retos que nos interpelan actualmente, explorar todas las posibilidades que aporta el Trabajo Social en la sociedad en todos los ámbitos y en este caso el de vivienda.

*Este artículo está dedicado al Sr. Joan Batlle Bastardas, por su aportación en el ámbito de Vivienda Social de Cataluña.*

### Bibliografía

- ADELANTADO, J. *Cambios cuantitativos y cualitativos en los Estados del Bienestar. Recortes y ¿cambio de paradigma? El caso de España (1995-2012)*. Grupo de investigación GEPS (Globalización, Educación y Política Social). Departamento de Sociología (UAB). Barcelona: UAB. 2013. Consultado 16/03/2017. <https://perspectiva.ccoo.cat/cambios-cuantitativos-y-cualitativos-en-los-estados-del-bienestar-recortes-y-cambio-de-paradigma-el-caso-de-espana-1995-2012/>
- VILÀ, Antoni (2005) *Els serveis socials. Una visió històrica*. Girona: Diputació de Girona. II Part. Cap. 1 Antecedents històrics. pp 103-170. ISBN: 84-95187-72-8
- *La contribució del Tercer Sector al lloguer social*. Debats Catalunya Social Propostes des del Tercer Sector. Núm. 44 gener del 2016. Barcelona. Taula d'Entitats del Tercer Sector de Catalunya, 2016. DL B 2350 – 2016. Consultado 16/03/2017. [http://habitat3.cat/sites/default/files/dossier\\_habitatge\\_social\\_web\\_0.pdf](http://habitat3.cat/sites/default/files/dossier_habitatge_social_web_0.pdf)

### Legislación:

- España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE, de 25 de noviembre de 1994, núm. 282. Consultado 16/03/2017. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>
- España. Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. BOE, de 11 de octubre de 2011, núm. 245, páginas 106726 a 106744 (19 págs.). Consultado 16/03/2017. [http://www.gabinetealmagro.com/Archivos/Agilizacion\\_Procesal.pdf](http://www.gabinetealmagro.com/Archivos/Agilizacion_Procesal.pdf)
- España. Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. BOE, de 10 de marzo de 2012, núm. 60. Consultado 16/03/2017. [http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades\\_Mercantil\\_Procesal\\_2012\\_0.pdf](http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades_Mercantil_Procesal_2012_0.pdf)
- España. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE, de 5 de junio de 2013, núm. 34, páginas 42244 a 42256 (13 págs.). Consultado 16/03/2017. [http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades-Mercantil-Litigacion-2-2013\\_0.pdf](http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades-Mercantil-Litigacion-2-2013_0.pdf)
- Catalunya. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC, de 5 d'agost de 2015, núm. 6928. Consultado 16/03/2017. [http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/llei\\_242015\\_pobresa\\_energetica.pdf](http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/llei_242015_pobresa_energetica.pdf)

### Webgrafía

- [www.agenciaahabitatge.cat/](http://www.agenciaahabitatge.cat/) (febrero 2016)
- [www.habitat3.cat](http://www.habitat3.cat/) (febrero 2016)
- <https://barrisicrisi.wordpress.com/> (febrero 2016)