

# BOLETÍN

## COMISIÓN DE DERECHO PRIVADO

# Nº 28

noviembre  
2021

**Juezas y Jueces**  
*para la* **Democracia**



EDITADO EN MADRID POR JUEZAS Y JUECES PARA LA DEMOCRACIA

### EDITORIAL

#### LA CONSTITUCIONALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA NORMATIVA EUROPEA

José María Fernández Seijo

#### ESPAÑA: MISIÓN VIVIENDA. LA CONTRIBUCIÓN DE BARCELONA A LA CONVERGENCIA ESPAÑOLA CON LAS BUENAS PRÁCTICAS EUROPEAS

Javier Burón

#### ALTERNATIVAS HABITACIONALES AL DESAHUCIO

Antonio Vargas Yáñez

#### Dirección

Ana García Oruño

Juan Vacas

Edmundo Rodríguez

#### Coordinación

Fátima Mateos Hernández

#### Maquetación

Teresa Compairé

ISSN 2695-9941

# ALTERNATIVAS HABITACIONALES AL DESAHUCIO

**Antonio Vargas Yáñez**

Doctor arquitecto. Máster por la UPM. Profesor en la EAM.

Desde el punto de vista arquitectónico, plantear la posibilidad y necesidad de una alternativa habitacional para las familias desahuciadas supone preguntarse cuáles son las características que deben tener unos alojamientos que tienen por objeto servir con carácter de emergencia y transitoriedad a una población ocasional, y si estos tienen que diferenciarse de los destinados a dar respuesta a emergencias con otro origen. Pero también reflexionar sobre qué debe entender la sociedad por un alojamiento digno en un contexto en el que los recursos económicos para atender a los más desfavorecidos siempre son limitados.

## 1 EL PROCESO DE JIBARIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS

Si nos remontamos a 2005, cuando la entonces ministra de vivienda María Antonia Trujillo acuñó el término “soluciones habitacionales”, podríamos afirmar que el concepto “alternativas habitacionales” no es sino una variación del primero. Con él, la ministra pretendía incluir

en el Plan de Vivienda 2005-08<sup>1</sup>, y en pleno cenit del último boom inmobiliario, un tipo de vivienda de solo 30 m<sup>2</sup> que no estaba contemplado entre las tipologías protegibles del momento que fijaba la superficie mínima de una vivienda de protección oficial, VPO, en 40 m<sup>2</sup>.

Aunque el plan contemplaba una inversión de 6.822 millones de euros, la propuesta de estas “soluciones habitacionales” no llegó a formar parte del Plan ni, en consecuencia, dotarse de un presupuesto específico, como consecuencia de las fuertes críticas que recibió la idea de construir unas “viviendas” que por sus dimensiones se calificaron como “indignas”.

No obstante, y mientras la propuesta gubernamental sufría críticas desde diversos sectores de la sociedad, la prensa se hacía eco del piso más barato en el mercado madrileño<sup>2</sup>. Se trataba de un piso que con tan solo 14 m<sup>2</sup> se vendía por 96.000 €. Lo que suponía un coste de 6.857 €/m<sup>2</sup>. Un coste más de tres veces superior al precio del m<sup>2</sup> de vivienda nueva en Málaga capital en octubre de 2021<sup>3</sup> y todavía muy superior al que, espoleado por los últimos desarrollos residenciales en primera línea de playa<sup>4</sup>, se alcanzaba en septiembre en las viviendas en el litoral oeste de la capital, 4.458 €/m<sup>2</sup>.

Pero, ¿cómo se podía proponer que quienes accedían a una vivienda por primera vez, los discapacitados, mayores de 65 años, familias monoparentales, víctimas de terrorismo o violencia de género, divorciados u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social viviesen en una vivienda de tan reducidas dimensiones? Porque estos eran los colectivos para los que el Plan proponía este tipo de viviendas a las que la ministra decidió rebautizar como “soluciones habitacionales” para indicar el carácter transitorio de un alojamiento destinado

1 Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2 [https://elpais.com/diario/2006/12/10/eps/1165735620\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2006/12/10/eps/1165735620_850215.html)

3 <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2021/10/18/vivienda-sigue-escalada-precios-malaga-58475686.html>

4 [https://www.elespanol.com/malaga/malaga-ciudad/20211005/efecto-torres-malaga-precio-vivienda-oeste-dispara/616938884\\_0.html](https://www.elespanol.com/malaga/malaga-ciudad/20211005/efecto-torres-malaga-precio-vivienda-oeste-dispara/616938884_0.html)

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m <sup>2</sup> )
Salón-Comedor	20 m <sup>2</sup> Ø 3 m	18 m <sup>2</sup> Ø 3m	16 m <sup>2</sup> Ø 3m	16 m <sup>2</sup> Ø 3m	16 m <sup>2</sup> Ø 3,5m
Cocina	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
Dormitorio (*)	(12+8+8+8)m <sup>2</sup>	(12+8+8)m <sup>2</sup>	(12+8) m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Baño	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Distribuidor	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Lavadero	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	
Aseo	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>		
Vivienda mínima →					<u>30,50 m<sup>2</sup></u>

Cuadro de superficies mínimas según el PGOU de Málaga de 2011.

a un sector de población específico que requeriría una respuesta convencional cuando se superase la situación de riesgo o emergencia a la que se enfrentaban. Un sector que incluye a colectivos como el del primer acceso a la vivienda, para el que la misma iniciativa privada que criticó la propuesta construía vivienda de iguales o menores que la que recogió la prensa en Madrid. Pero también, unas críticas que ignoraban todos los estudios y propuestas sobre el problema de la vivienda mínima en Europa se habían venido realizando desde principios del siglo XX<sup>5</sup>.

La tendencia generalizada a construir viviendas cada vez más pequeñas llegó a un punto en el que la propia administración se vio obligada a tomar medidas. Tomando como ejemplo al ayuntamiento de Málaga, es en esos años cuando su Gerencia Municipal de Urbanismo comienza a aplicar de manera exhaustiva las limitaciones que el propio PGOU establecía sobre dimensiones mínimas de las diferentes estancias de las viviendas y la propia vivienda, que resulta idéntica a la de las soluciones habitacionales de la ministra Trujillo.

En el extremo, la deriva llegó a producir viviendas de 18 m<sup>2</sup> en las que el cabecero del sofá-cama en el salón-dormitorio compartía el cabecero con el mueble de la cocina. O producir como oficinas de reducidas dimensiones con ventilación exclusiva a un patio interior que se vendían como viviendas tras obtener la primera ocupación.

La lógica económica que subyacía tras esta dinámica era sencilla. En un mercado en el que la vivienda se había convertido en un bien de inversión para cualquiera que dispusiera de un capital mínimo, el precio del metro cuadrado subió de manera exponencial hasta que la vivienda alcanzó el máximo valor que una unidad familiar formada por dos miembros en activo —a diferencia de la etapa del desarrollismo en la segunda mitad del siglo XX, en el que unidad familiar con capacidad de compra solo trabajaba normalmente uno solo de sus miembros, generalmente el varón— se podía endeudar. En ese momento, el valor limitativo dejó de ser el precio del metro cuadrado y pasó a ser el precio absoluto de la vivienda. Se había alcanzado el máximo que se podía pagar con unas condiciones de financiación que los bancos habían estirado hasta extremos insospechados unos años antes.

Con el cambio del problema cambió la pregunta. La cuestión ya no era ¿cómo seguir aumentando el precio de la vivienda que ya no podía subir más? sino ¿cómo obtener un mayor beneficio cuando el precio había alcanzado su máximo y el coste de producción por metro cuadrado no se podía reducir? La respuesta fue inmediata: disminuyendo el número de metros cuadrados que tenía la vivienda.

Conforme a esta lógica empresarial, el tamaño de la vivienda se redujo hasta la mínima expresión dando lugar a un nuevo producto inmobiliario que los responsables del márketing inmobiliario bautizaron como “loft”. Aunque fuera justamente lo contrario de lo que originalmente había sido un *loft*: una vivienda que, ubicada en suelos y edificios de poco valor (surge de la recuperación almacenes en las zonas portuarias e industriales de las ciudades

5 Vivienda mínima 1906-1957. Alexander Klein. 1980. Gustavo Gil.

americanas<sup>6)</sup> dispone a cambio de una gran superficie, que es el objeto de lujo buscado por sus propietarios.

Y todo ello hasta tener que dibujar los muebles en los planos más pequeños de lo que realmente son para que las habitaciones pareciesen más grandes. Trampa que, pese a que el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2007 hubiera podido hacer pensar que había racionalizado el sector, se sigue manteniendo. En este dibujo de la planta de un “loft” de un anuncio de un apartamento de alquiler turístico<sup>7</sup>, la cama de matrimonio mide realmente 1,35x1,60 m, aunque se anuncia con una cama de 1,40 x 2.00 m (Figura 2).

## APARTAMENTO EN MÁLAGA CENTRO LOFT MINIMAL

desde €60 /noche

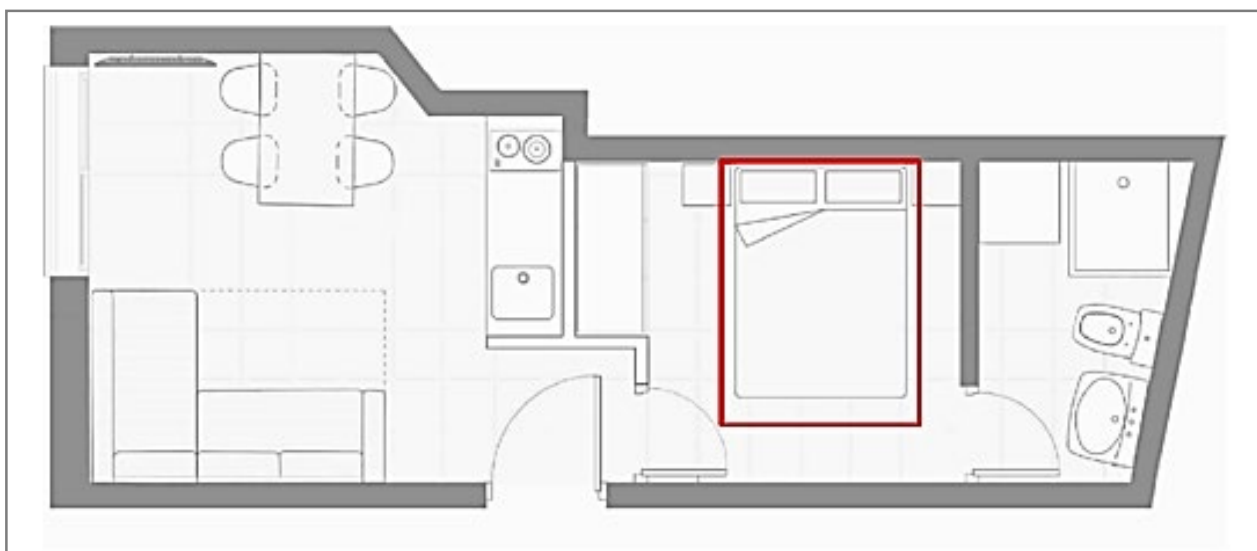
---

Personas Máximas: 👤👤👤👤

Apartamento: 1 Cama de Matrimonio 1.40mm x 2.00m, 1 Sofacama 1.40mm x 2.00m,

Tamaño del Apartamento: 30 m2

Figura 2. Anuncio de un apartamento de alquiler en Málaga con el dibujo en rojo de las dimensiones reales de una cama de 1,50 x 1,80 m.



6 <https://es.wikipedia.org/wiki/Loft#:~:text=5%20V%C3%A9ase%20tambi%C3%A9n,-Or%C3%ADgenes,florecente%20y%20m%C3%A1s%20tarde%20olvidada.>

7 <https://www.google.es/imgres?imgurl=https://www.puntoapart.com/wp-content/uploads/2015/01/12-0018plano.jpg&imgrefurl=https://www.puntoapart.com/rooms/apartamento-en-malaga-centro-loft-minimal/&h=1248&w=1750&tbid=PWxnSB2WSeEPUM&tbnh=190&tbnw=266&usq=AI4 -kSNJvSaEi 3a2sM17b IB7-eP93pw&vet=1&docid=TKwQalXnuOOyIM&itg=1&hl=es>



Con esta estrategia inmobiliaria y manteniendo el precio de la vivienda en la mayor capacidad de endeudamiento que podían alcanzar una familia que accedía a ella por primera vez, se subía el precio del metro cuadrado a costa de disminuir su número de metros útiles. **Su dimensión podía resultar incómoda hasta un nivel que podría llegar a calificarse como indigna** (los alojamientos de 30 m<sup>2</sup> de la ministra Trujillo fueron calificados de este modo), pero el producto era aceptado desde el momento en que **se consideraba como una inversión transitoria que facilitaría el acceso futuro a una vivienda mayor**. En un mercado en el que en cinco años se alcanzaban revalorizaciones de más del 100 %, el comprador de estos productos inmobiliarios entendía que sería fácil venderlo en unos años con una notable plusvalía que le facilitaría el endeudamiento y compra de otra vivienda de mayores dimensiones.

Se trataba del juego de la cerilla, donde nadie creyó que acabaría quemándole la yema de los dedos hasta la crisis de 2007.

## 2

## LA ESPECIFICIDAD DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL AL DESAHUCIO

Si cuando planteamos la necesidad de encontrar o facilitar una alternativa habitacional a las familias que han sido objeto de un desahucio estamos entendiendo que estas familias demandan una alternativa específica y diferenciada de la que demandan otros colectivos que, por otras causas, también han perdido su vivienda, es posible que estemos dando un enfoque equivocado al problema. De hecho, las alternativas habitacionales de la ministra Antonia Trujillo no se centraban en un colectivo muy determinado, sino que pretendían atender a un variado conjunto de grupos sociales entre los que se encontraban las personas víctimas de un desahucio, pero que no se reducían solo a este.

Reconociendo que la función hace la forma en arquitectura, lo primero que define la función es el programa. Es decir, el conjunto de espacios que dan respuesta a las necesidades funcionales a las que pretende satisfacer el objeto arquitectónico. Y en este punto, la pregunta es ¿qué demanda de una vivienda una familia desahuciada que no demande otra que la ha perdido como consecuencia del terrorismo, que tiene que encontrar refugio frente una situación de violencia de género o llega en una patera a nuestras costas? En el estricto ámbito privado de la vivienda, en nada. Todos tienen que encontrar la misma respuesta a las mismas necesidades vitales: descansar, dormir, asearse y comer. Las mismas que necesitaban satisfacer antes de que se vieran privadas de sus hogares. En consecuencia, sería más adecuado que plantear la necesidad de una alternativa habitacional específica frente a los desahucios, demandar una alternativa habitacional frente a situaciones de emergencia.

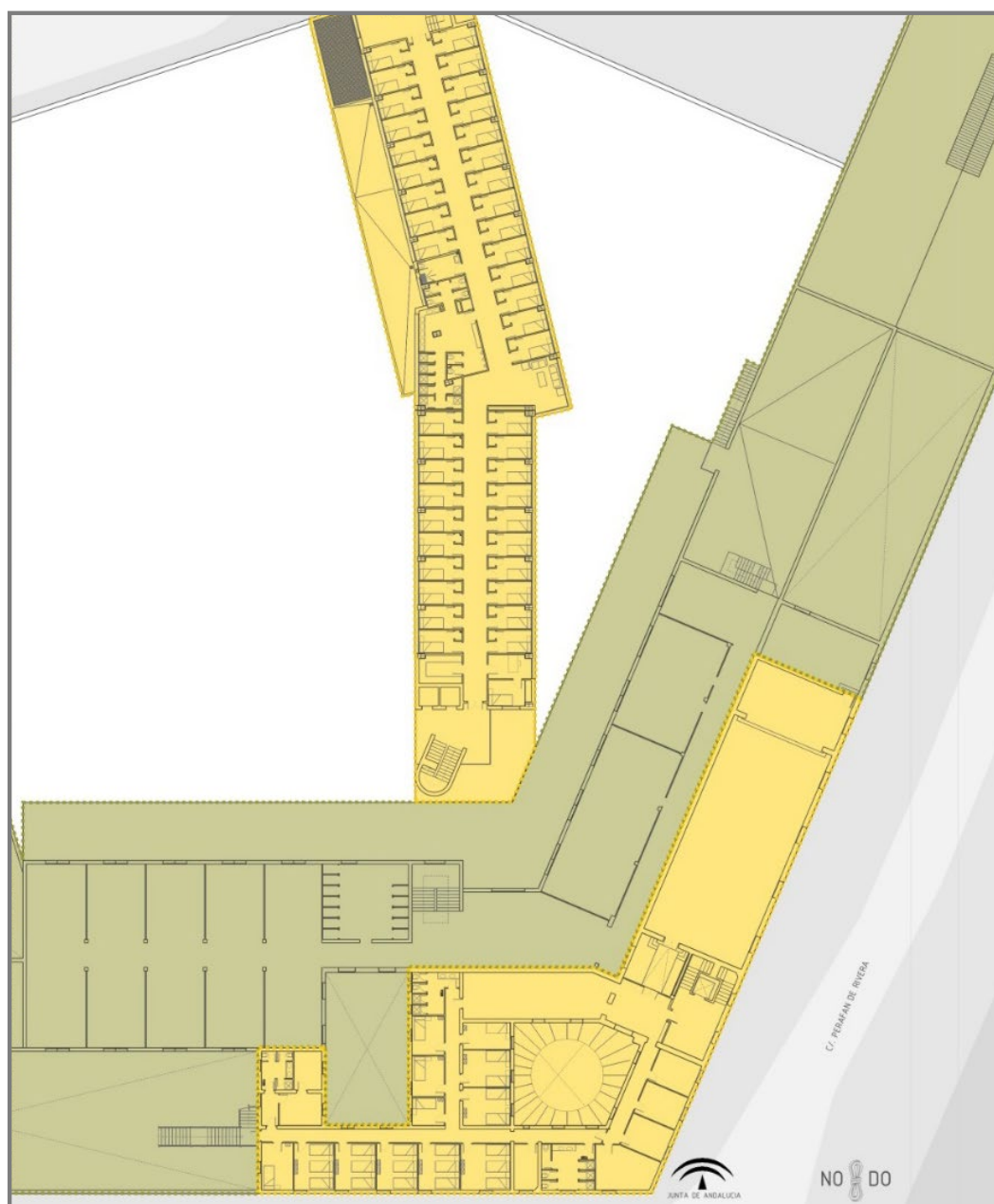


Figura 3. Planta primera del Centro de Acogida de Transeúntes proyectado por el arquitecto Manuel Ramos Guerra.

El proyecto que realiza el arquitecto Manuel Ramos Guerra en Sevilla en 2008 para la Junta de Andalucía entendió el problema de este modo. Pese a denominarse oficialmente “Centro de acogida de transeúntes”, el programa funcional que desarrolla va más allá. De este modo, el centro dispone de un conjunto de habitaciones individuales (Figura 3) y camarotes con hasta siete camas en los que se optimiza el espacio para dar respuesta a la mayor demanda posible, en otro lugar del centro el programa que se desarrolla es un conjunto de pequeños apartamentos capaces de alojar cualquier familia que haya perdido su vivienda por una situación sobrevenida y con independencia de cuál sea esta (Figura 4 y Figura 5).

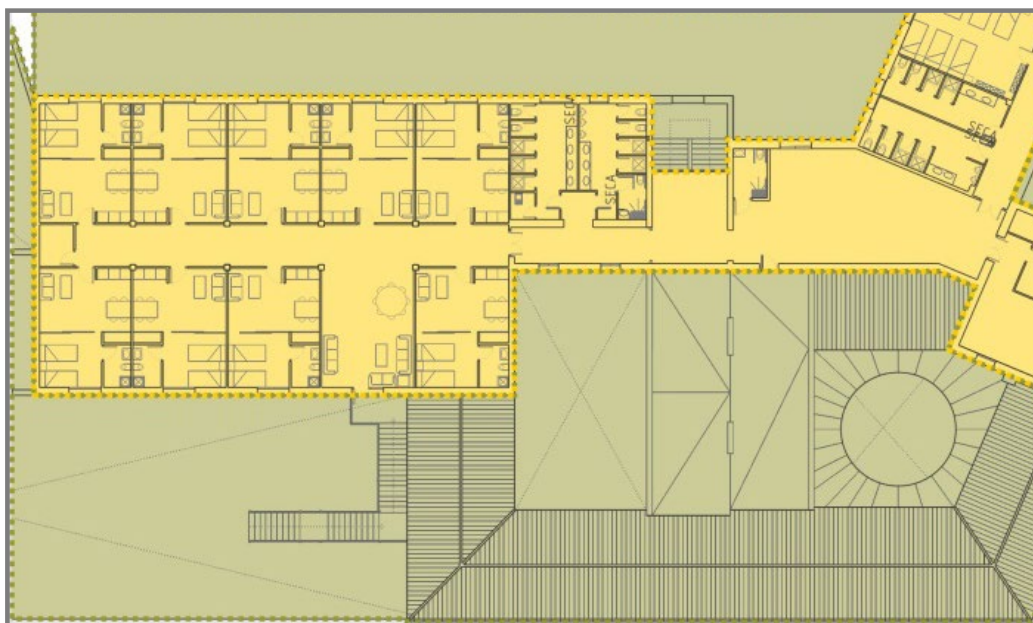


Figura 4. Detalle de la planta segunda en el que se desarrollan un conjunto de pequeños apartamentos para dos personas que comparten unos aseos y espacio de estancia común.

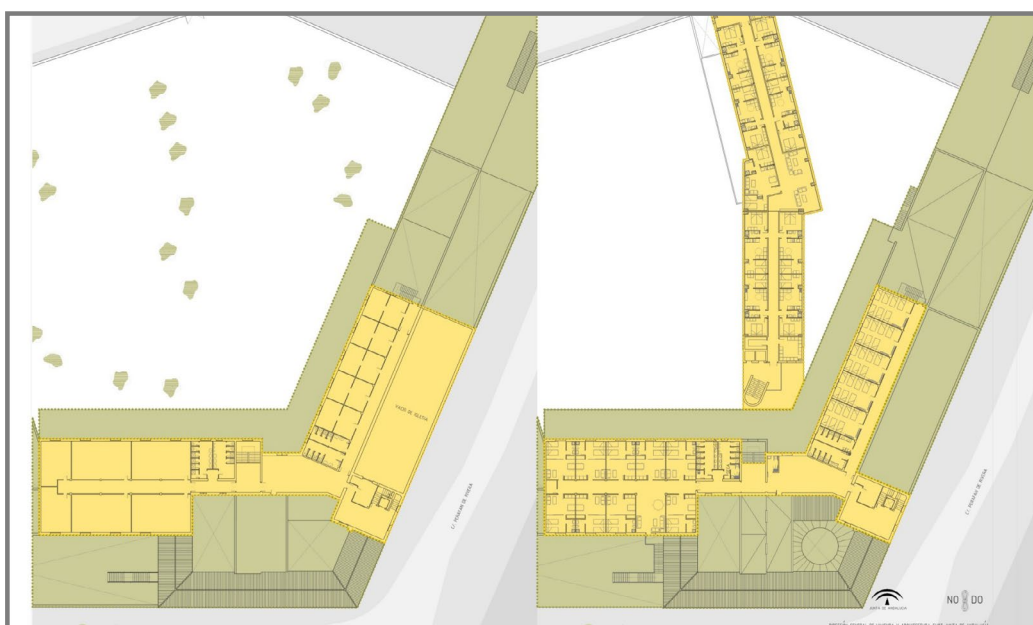


Figura 5. Zona de la planta segunda en la que se desarrollan los apartamentos para una familia con cuatro miembros organizados en dos dormitorios dobles.

Llegados a este punto podemos empezar a formalizar el problema desde un punto de vista arquitectónico, aunque para ello tengamos que llamar primero la atención sobre la diferencia que existe entre el proceso que lleva a demandar alojamiento a una familia desahuciada y el de otra que es víctima de otro tipo de emergencia.

En el caso de los desahucios, la pérdida de la vivienda es un problema que se puede prever. Normalmente, la familia afectada es consciente de la situación económica que padece y que puede desembocar en la pérdida de la vivienda. Y ello, puede permitir abordar el problema mediante soluciones de mediación con el acreedor o con programas institucionales de ayuda al alquiler. Lo que evita la necesidad de una alternativa habitacional distinta a una vivienda que podríamos denominar estándar.

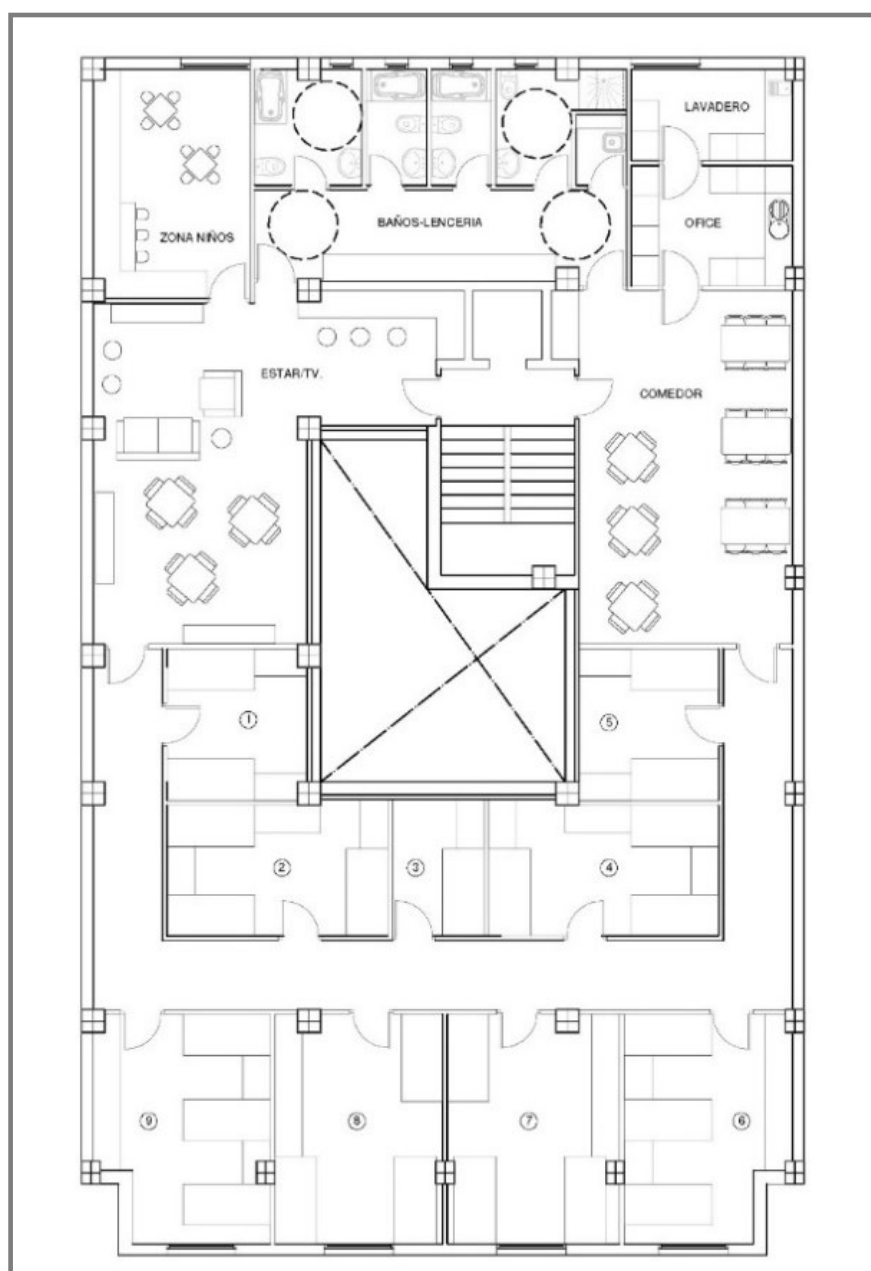


Figura 6. Propuesta de Alojamiento Transitorio de Emergencia del ayuntamiento de Málaga.

El problema surge ante la emergencia del alojamiento inminente o cualquiera de las otras causas que ya se han comentado. En estos casos, el problema va más allá de la necesidad de una vivienda y, la solución definitiva a la pérdida de la vivienda, necesita que antes se resuelvan las causas que han llevado a su pérdida.

Frente a esta situación, ayuntamientos como el de Málaga plantean soluciones como los Alojamientos Transitorios de Emergencia, tanto en forma de pisos compartidos entre dos familias, Figura 6, como en forma de “hostels” para familias. Espacios en los que se pretende dar un alojamiento transitorio a las familias bajo la atención de los equipos de los servicios sociales municipales. En estas soluciones, y como veíamos en los módulos destinados a familias del Centro de Acogida de Transeúntes, el espacio se optimiza para procurar albergar al mayor número de personas o familias a costa de hacer comunes los espacios de estancia, aseo y cocina, que es apoyada por servicios de catering externos.



Figura 7. Infografía del proyecto de rehabilitación del edificio C/ Gabriel nº 27

El siguiente paso pueden ser propuestas como el proyecto de rehabilitación del Instituto Municipal de la Vivienda en C/ Gabriel 27 para equipamiento comunitario y alojamiento residencial, desarrollada por el arquitecto Manuel Navarro para ese mismo ayuntamiento. Aquí, la apuesta es por desarrollar un edificio híbrido que albergue al mismo tiempo equipamientos público y alojamientos gestionados por el propio ayuntamiento.

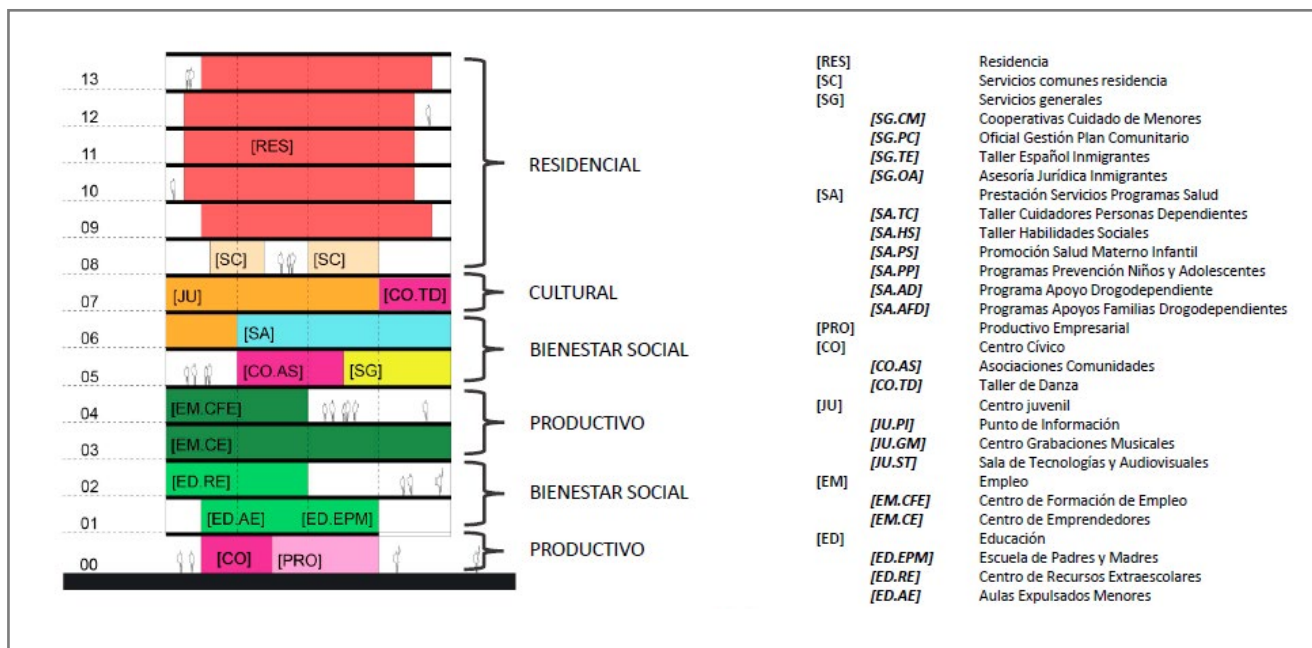


Figura 8. Distribución de usos propuesta para la rehabilitación del edificio C/ Gabriel nº 27.

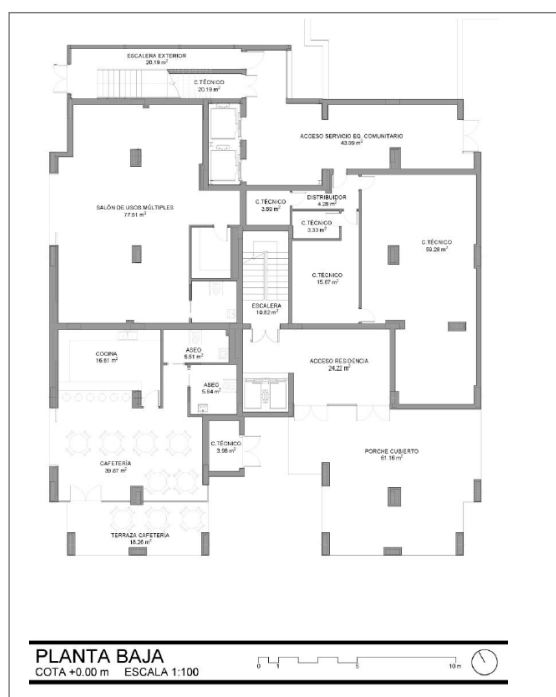


Figura 9. Propuesta de distribución de la planta baja del edificio C/ Gabriel, nº 27 con una serie de espacios comunitarios.

En este caso, el objetivo es combinar en un mismo edificio espacios productivos con otros que alberguen servicios sociales íntimamente relacionados con las necesidades de los habitantes de los alojamientos que se sitúan en las plantas más altas y en la propia barriada, así como con espacios comunitarios (Figura 8). Lo que de nuevo permite reducir las necesidades espaciales de estas viviendas que, denominadas como alojamientos, pueden reducir su superficie hasta los 22,45 m<sup>2</sup>.

Como fácilmente se concluye, se trata de la propuesta para “soluciones habitacionales” que planteó la ministra Trujillo en 2005, solo que complementadas con dos tipos de espacios externos a las viviendas: los equipamientos de servicios sociales y los espacios comunes.



Figura 10. Propuesta de distribución de las plantas destinadas a los alojamientos de las familias en el edificio C/ Gabriel nº 27.

Los servicios sociales porque resulta fundamental abordar el problema de fondo que ha originado la pérdida de la vivienda, que no deja de ser la punta del iceberg de un problema mucho mayor y cuya solución demanda un trabajo más prolongado en el tiempo. Pero también porque la presencia de los servicios sociales y comunitarios puede contribuir a facilitar la convivencia entre unos vecinos que no están estructurados en una comunidad.

Los espacios comunes porque, al mismo tiempo pueden ayudar a crear los lazos sociales que no encuentran entre los habitantes de estos alojamientos, también permiten disminuir el espacio de los alojamientos. Decisión que, hay que reconocer, tiene una doble intención. Por un lado, optimizar unos recursos siempre limitados y escasos. Pero también propiciar con la disminución de la ratio de m<sup>2</sup> por habitante que no se produzca una situación de acomodo en estos alojamientos que, como respuesta a una emergencia, tienen una necesaria vocación de transitoriedad para que puedan quedar a disposición de futuros demandantes generados por nuevas emergencias.

Apuesta que no deja de ser sino una variación de los programas que ya adoptamos para los centros de acogida de jóvenes (Figura 11 y Figura 12)

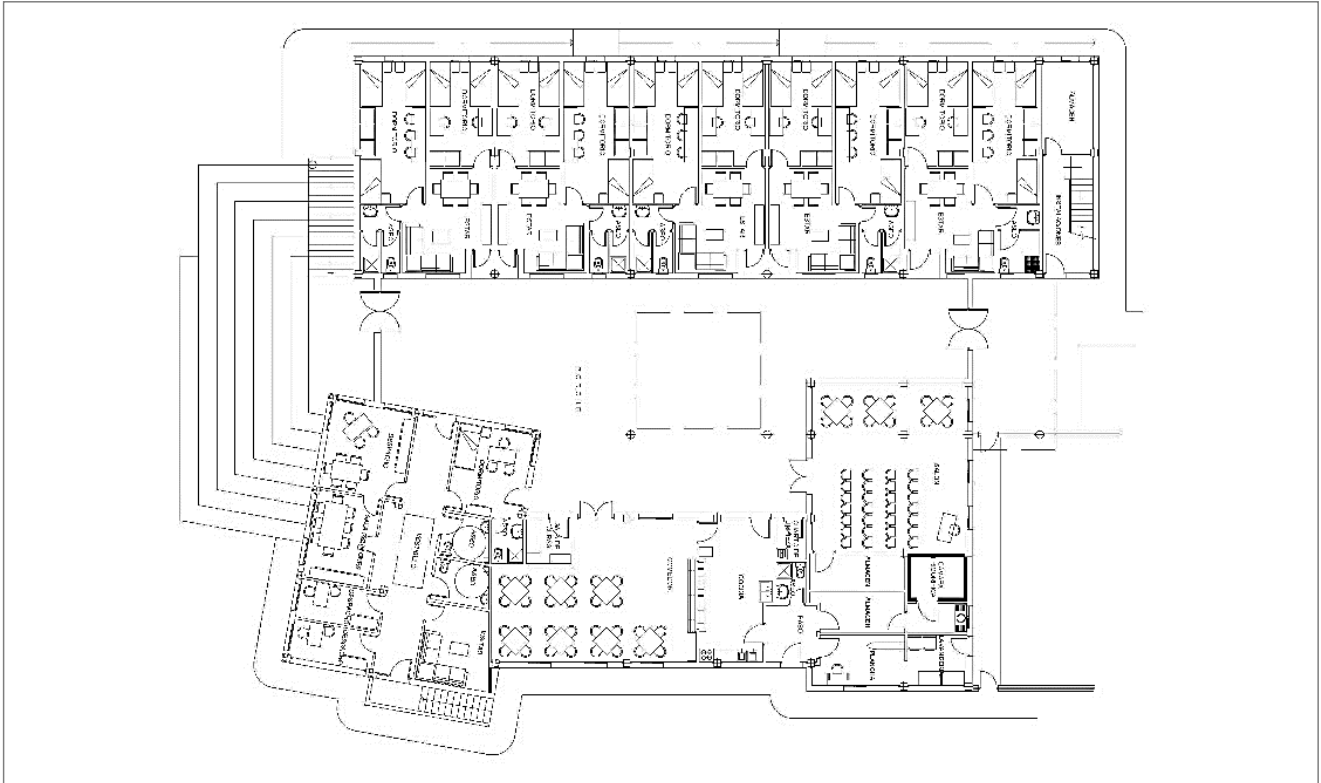


Figura 11. Centro residencial de protección al menor en Álora. Arquitecto Antonio Vargas Yáñez.

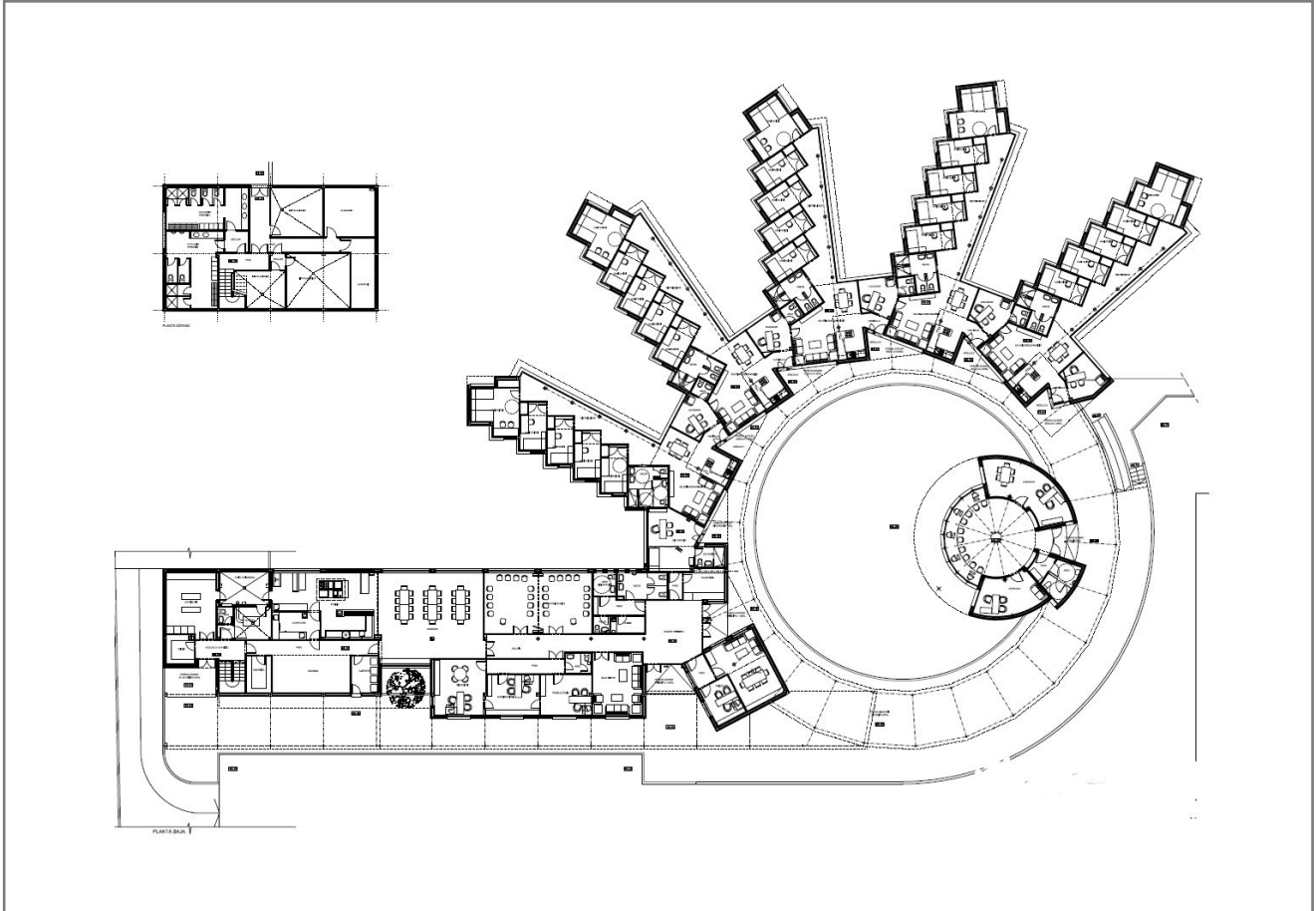


Figura 12. Proyecto para residencia de menores inmigrante "La esperanza Alamal". Arquitecto Antonio Vargas Yáñez.

## ¿QUÉ SUPERFICIE TIENE LA DIGNIDAD?

La estrategia de diseñar cualquier tipo de alojamiento frente a las emergencias con una superficie especialmente reducida vuelve a poner el foco sobre cuál es la más pequeña que pueden llegar a tener sin resultar indignos. A la posibilidad de medir la dignidad de una persona en metros cuadrados. A preguntarnos si esa medida mínima sirve cualquier situación o si es menor cuando nos enfrentamos a una situación de emergencia. Todas ellas, preguntas que periódicamente surgen implícitas en las noticias con motivo del alojamiento de algún colectivo y que pudieron verse en el debate que recogió la prensa malagueña sobre los metros cuadrados por inmigrante que dispondría el Centro de Atención Temporal a Extranjeros situado en el puerto de Málaga (Figura 13 y Figura 14), dos años después de que los alumnos de la EAM realizaran sus propuestas de escuela para ese mismo equipamiento (Figura 15 y Figura 16).

### El nuevo centro de migrantes del puerto de Málaga dedica 2,3 m<sup>2</sup> por persona, la mitad que un calabozo para detenidos

El Gobierno tiene previsto inaugurar a finales de este mes de julio el nuevo Centro de Atención Temporal a Extranjeros, destinado a recibir y retener durante un máximo de 72 horas a los recién llegados en patera

El nuevo centro dedicará un 42,5% menos de lo que marca la normativa para quienes son encerrados en los calabozos policiales, según un informe arquitectónico basado en los planos a los que ha tenido acceso eldiario.es

La APDHA alerta de que los migrantes serán "retenidos en condiciones preocupantes de hacinamiento" y de que la movilidad puede ser "casi totalmente impracticable"

Figura 13. Recorte de la noticia publicada en el Diario.es el 19 de julio de 2019.

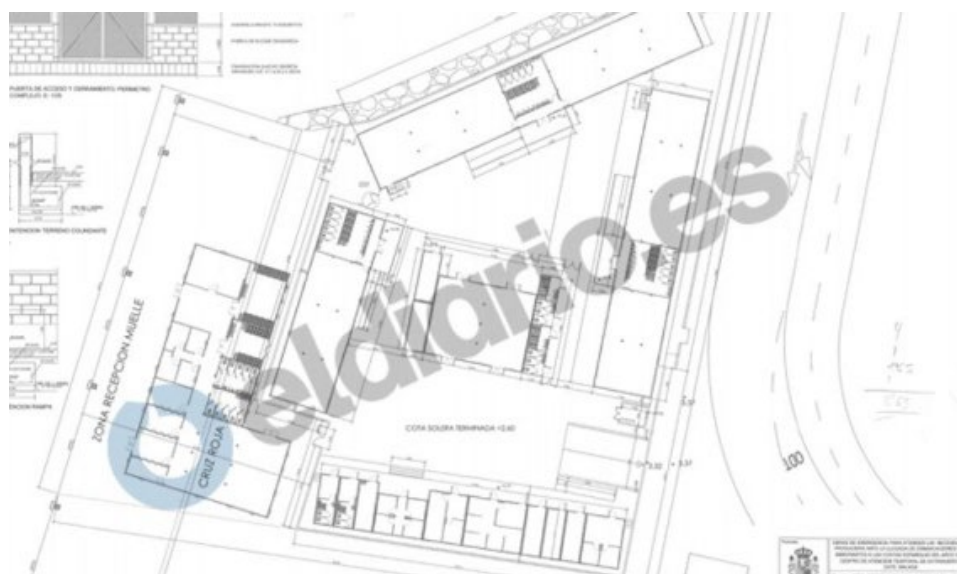


Figura 14. Planos del CATE publicados por el Diario.es el 28 de julio de 2019



Figura 15. Propuesta del alumno de la EAM Alberto Pavón para un centro de acogida de refugiados en el puerto de Málaga.



Figura 16. Imagen de una de las propuestas de los alumnos de la EAM para el Centro de Atención a los Inmigrantes en el puerto.

La respuesta a esta pregunta es la contestación a la definición de un concepto jurídico indeterminado que se traduce en la indefinición técnica y normativa del concepto de alojamiento. Una pregunta que no terminamos de saber contestar, pero a la que una contestación generosa puede provocar la inviabilidad de las actuaciones que demandan su respuesta. En este sentido, resulta paradigmático el caso del proyecto de Alojamiento para Transeúntes que el arquitecto Manuel Ramos Guerra realiza en 1985 para la Junta de Andalucía.

El proyecto, fruto de un profundo estudio de las condiciones de vida de un colectivo tan específico como era el de la población transeúnte andaluza, daba respuesta al conjunto de necesidades que se habían detectado y, como en los casos de los centros para menores, el centro de acogida de transeúntes de este mismo arquitecto o la rehabilitación del edificio en calle Gabriel 27, los alojamientos se acompañaban de un conjunto de equipamientos sociales destinados a los usuarios (Figura 17).

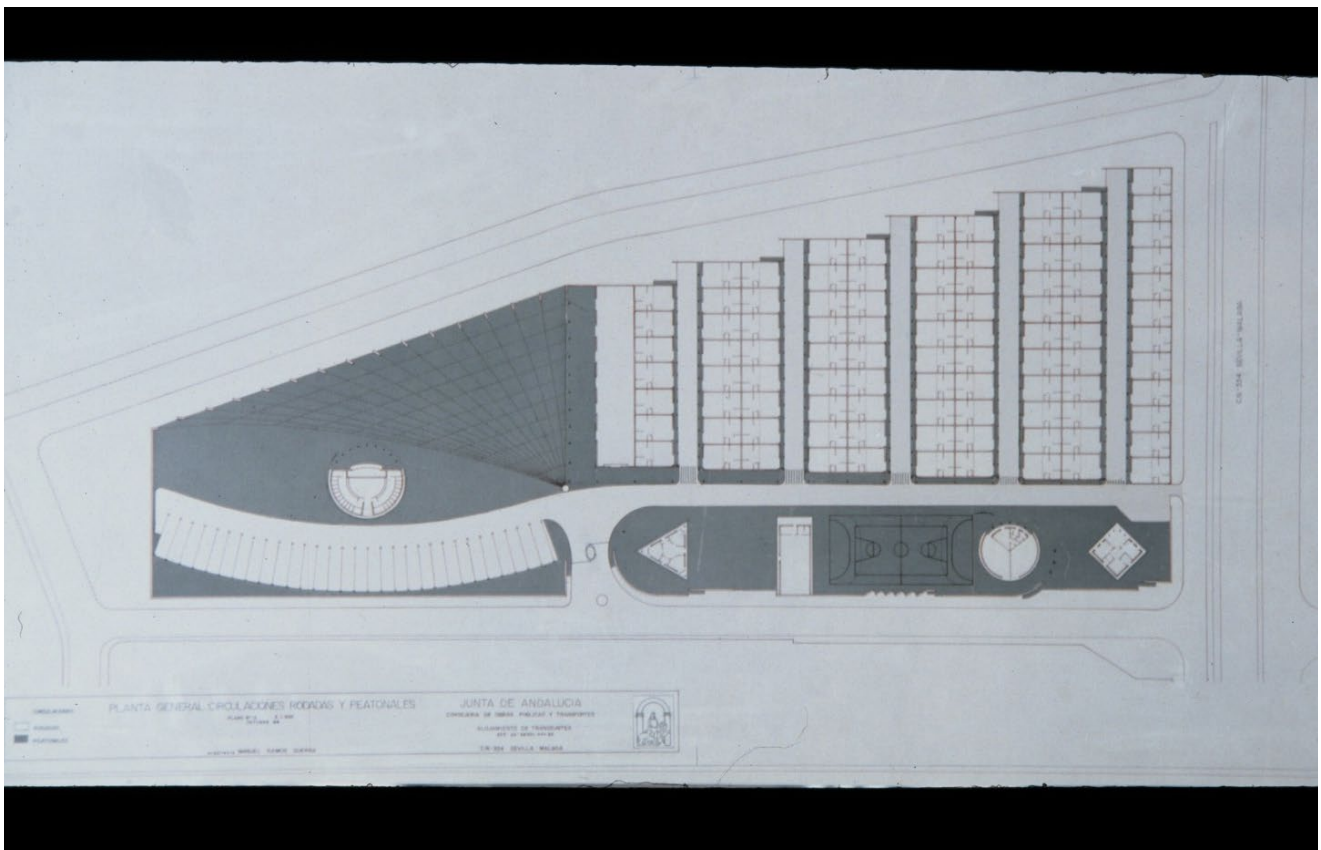


Figura 17. Planta general del proyecto de Alojamiento para Transeúntes del arquitecto Manuel Ramos Guerra en 1985.

Pese al interés de la propuesta, el centro nunca se terminó de construir. Tras su redacción se llegó a una conclusión sencilla, pero demoledora: no era posible construir un solo centro, había que construir una red. Si solo se construía el proyecto, se corría el riesgo de que el primer grupo que lo ocupase se instalase en él y abandonase su condición de transeúnte.