

Derecho a la vivienda y mercado global especulativo.

Medidas clave y propuesta inicial sobre los límites a la compraventa de viviendas por parte de no residentes



Índice

1. PROBLEMA Y CONTEXTO. Mercado global especulativo de la vivienda, turistización internacional depredadora y cadena de protestas para exigir medidas de choque urgentes	3
2. MEDIDAS CLAVE.	
Benchmarking internacional de regulaciones existentes.....	7
2.1. Las que operan restringiendo la compra de vivienda	8
2.2. Las que operan en el campo fiscal o de los impuestos	9
2.3. Las que operan a través de herramientas de transparencia y derechos de adquisición preferente.....	10
2.4. las que operan según técnicas urbanísticas y de gestión del suelo.....	11
2.5. Otras vías fundamentadas en competencias propias contener la turistización.....	12
3. UNA PROPUESTA PARA EL DEBATE.	
Aplicación de la limitación de la compraventa de vivienda por parte de no residentes.....	14

1. PROBLEMA Y CONTEXTO. *Mercado global especulativo de la vivienda, turistización internacional depredadora y cadena de protestas para exigir medidas de choque urgentes*

Hace años que las luchas sociales vienen dando la voz de alarma contra la vorágine especulativa internacional en torno a las viviendas en las ciudades, denunciando sus nefastos efectos sobre el derecho a la vivienda de sus habitantes. En paralelo, los movimientos vecinales han situado en el foco los funestos impactos de la turistización en el espacio público y la vida en los barrios.

Ambos fenómenos están conectados con un modelo económico insostenible para el territorio, deriva sobre la que ha advertido el movimiento ecologista, en especial en las zonas más presionadas a nivel ambiental y social. También están entrelazados los impactos sobre los derechos humanos del mercado global especulativo de la vivienda, la turistización internacional depredadora y el modelo económico insostenible.

Además, unas dinámicas que eran más bien emergentes después de la crisis de 2008, son hoy día una realidad consolidada. Pero hasta el momento, nuestros gobernantes han hecho oídos sordos a las advertencias o si acaso han introducido medidas mínimas.

Aunque algunos se esfuerzan en seguir negándolo, la propiedad ha atravesado y tensiona la función social de la vivienda, que no es otra cosa que el necesario resguardo vital para poder orientar y habitar en dignidad. En muchos casos y hablando claro, cuando la propiedad tiene finalidades especulativas más bien arrasa con la vivienda y su valor de uso (función social) sustituyéndolo por el valor de cambio (de mercado), evolucionando en los últimos tiempos de mercancía a activo financiero.

Esta dinámica, derivada de la financiarización de la vivienda, ha sido reconocida por un amplio espectro de expertos, incluyendo figuras como la Relatoría Especial del derecho a la vivienda de las Naciones Unidas². De esta manera, los elevados precios de la vivienda derivados de las tensiones del mercado privado son uno de los factores clave de la exclusión residencial y de la falta de asequibilidad. Cuando las burbujas de precios y especulativas no se regulan o enfrentan, los territorios más cotizados por la inversión global en vivienda y turismo sufren dinámicas extremas y sostenidas de precios desorbitados, que son un verdadero obstáculo

2 «Los cambios estructurales en los mercados de la vivienda y financieros y en la inversión mundial han dado lugar a que la vivienda se considere una mercancía, una forma de acumulación de riqueza y a menudo una garantía de los instrumentos financieros que se comercializan y venden en los mercados mundiales. [...] la inversión de capital en la vivienda la desconecta cada vez más de su función social de proveer de un lugar para vivir en condiciones de seguridad y dignidad y, por lo tanto, socava la efectividad del derecho a la vivienda como un derecho humano». Informe de la Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, Leilani Farha (2017). Consultar aquí: <https://observatoridesc.org/es/download/file/fid/2141>

para que la población local acceda a la vivienda o sencillamente pueda mantenerla. La alta demanda de viviendas de compra y alquiler por parte de agentes con mayor capacidad financiera, reforzada después de la pandemia y fluctuante en función de dinámicas de inversión globales, que ha emergido de forma especialmente intensa en los territorios insulares y de costa del mediterráneo, así como en las grandes ciudades europeas, es una de las causas principales de la subida de los precios.

Las Islas Baleares, las Canarias, pero también las de Grecia o Italia, así como la costa de Málaga, Valencia y Catalunya, o ciudades como Barcelona, Madrid, París o Berlín, sufren desde hace años esta dinámica perversa y gravísima en términos de vulneración de derechos.

De 2020 a 2021 la compraventa de vivienda por parte de no residentes en Baleares y Canarias se disparó un 93% y un 61% respectivamente

En los mencionados territorios, el incremento exponencial de adquisiciones de vivienda por parte de no residentes, deriva en una captura -especulativa, de uso turístico o para la enésima residencia de lujo de algún rico global- de la oferta de vivienda y a la par en exclusión residencial causada por el aumento del precio de la vivienda asociado, dos consecuencias clave de un modelo social, económico y territorial que no garantiza los derechos fundamentales de la población.

Por ello, los preocupantes impactos negativos sobre la vida de la mayoría de la población se han extendido y agravado. Actualmente, todo el mundo entiende lo que significan en la cotidianeidad palabras como: gentrificación, desahucios de familias, expulsión de vecinas de edificios enteros de viviendas, fondo buitre, compra especulativa global de viviendas de lujo y vacacionales, turistificación y presión extrema en el espacio público, colonización de las ciudades por parte de pisos turísticos o Airbnb, y contaminación y destrucción del medioambiente por parte de la industria turística depredadora.

Por poner sólo un ejemplo a través de los datos: de 2020 a 2021 la compraventa de vivienda por parte de no residentes en Baleares y Canarias se disparó un 93% y un 61% respectivamente, adquiriendo esta demanda internacional un peso del 36% y del 30% del total de las transacciones anuales el año 2022. En paralelo, los precios de los alquileres siguen desbocados, cada vez menos familias pueden pensar en comprar una vivienda y cada día son desahuciadas familias de sus hogares.

En este contexto, era previsible -y necesario- que la sociedad expresara su malestar y hartazgo en las calles, exigiendo una vez más respuestas a los poderes públicos y los actores privados que -también- se benefician de toda esta “fiebre especulativa”. No es la primera vez, ni la última, que se organizan protestas contra los efectos perjudiciales de un modelo de turismo insostenible y nocivo a las puertas del verano, o para denunciar las olas sucesivas expulsiones de vecinas, bajo lemas como “las ciudades no están en venta” o “stop desahucios”.

La novedad de este año 2024 es que las actuales se han concatenado en distintas ciudades insulares y de la costa mediterránea del estado español y que han sido impulsadas por alianzas entre movimientos sociales en defensa del derecho a la vivienda, contra la turistización y el ecologismo. La primera protesta se convocó el pasado mes de abril, bajo lemas como *"Canarias tiene un límite"*, en la que el archipiélago vivió una jornada de manifestaciones histórica que sacó a miles de personas a las calles en protesta contra las consecuencias sociales y ambientales del modelo económico y turístico imperante. Pobreza, desigualdad social, imposibilidad de acceder a una vivienda, sobreexplotación del territorio o una turistización extrema, son los elementos definitorios de una situación que, según palabras de los convocantes «ahoga y nos expulsa de nuestro propio territorio».

En mayo, la ola llegó a las Islas Baleares, donde cerca de 10.000 personas se manifestaron en la ciudad Palma contra la masificación turística y por una vivienda digna bajo el lema *"Mallorca no se vende-Digamos basta"*. El 29 de junio el oleaje de la movilización llegó a Málaga, bajo el grito de *"Málaga para vivir, no para sobrevivir"* y el próximo 6 de julio se ha convocado en Barcelona bajo la consigna *"Prou! Posem límits al turisme"*, como culminación de meses de protestas contra eventos privados globales como el desfile de Louis Vuitton, que privatizó el turistificado Park Güell, o exhibiciones de contaminación como la Fórmula 1. Todas estas protestas están de alguna manera conectadas a la lucha contra la organización de la Copa América, macro evento que sobrepasa Barcelona y llega hasta Tarragona, donde precisamente la lucha ecologista viene denunciando hace años el macro proyecto y casino internacional

del Hard Rock (antes Bcn World).

Nos enfrentamos entonces a un mal uso antisocial de la vivienda provocado por la captura del mercado inmobiliario, por parte de la demanda especulativa internacional de gran capacidad adquisitiva, para destinar los inmuebles a usos turísticos, vivienda de lujo o inversión rentable. Este fenómeno ha adquirido dimensiones preocupantes y es necesario afrontarlo con nuevas medidas y con verdaderas políticas anti especulativas, sin ser para nada suficientes medidas como la derogación de la "Golden Visa" en España, cuando parte del mal ya está hecho y la propia dinámica especulativa funciona incluso sin medidas de gracia como ésta. Además y más allá de los grandes titulares, con la "muerte parlamentaria" de la reforma de la ley del suelo impulsada por el PSOE, la derogación de facto del visado de residencia aquellos extranjeros no residentes en la UE que realicen una inversión en adquisición de inmuebles en España con una inversión de valor o superior a 500.000 euros, no se ha hecho efectiva todavía y aunque llegará tarde, es apremiante realizarlo.

Nos enfrentamos entonces a un mal uso antisocial de la vivienda provocado por la captura del mercado inmobiliario, por parte de la demanda especulativa internacional

Sin lugar a dudas, hay que ir mucho más allá. Además de las medidas específicas respecto a los aparta-

mentos turísticos y la construcción de hoteles, cabe explorar iniciativas que promuevan la función social de la vivienda como hogar, asegurando el acceso de los vecinos y vecinas a una vivienda habitual sin que ello suponga destinar la mitad de su sueldo al alquiler o la hipoteca.

Desde el Observatorio DESCA hemos realizado 2 estudios jurídicos sobre la situación en Baleares y Canarias, llegando a la conclusión principal de que es posible regular las compras especulativas de no residentes en España y en Europa, y que además, existen ejemplos relevantes e inspiradores de diferentes medidas para enfrentar este fenómeno especulativo global. Los dos informes técnicos antes mencionados, tienen por finalidad situar y fundamentar jurídicamente la limitación o restricción de la compra especulativa a compradores no residentes, como medida para amortiguar la tensión especulativa derivada, sobre el derecho de acceso digno y adecuado de los habitantes.

Consideramos que es imprescindible abrir un debate urgente entre movimientos y entidades sociales, académicas, profesionales e instituciones para poner sobre la mesa a lo largo del próximo curso 2024-2025 medidas que puedan frenar estas dinámicas destructivas.

Publicamos el presente documento para compartir algunas de las medidas anti especulativas pioneras a nivel internacional que hemos localizado en nuestras primeras investigaciones, así como el fundamento de una de las regulaciones que puede ser revulsiva y clave en este campo en el futuro: los límites a la compra-venta de viviendas por parte de no residentes con la finalidad de frenar la especulación y proteger el derecho a la vivienda de los y las vecinas.

2. MEDIDAS CLAVE. Benchmarking internacional de regulaciones existentes

Tipo	Las que operan restringiendo la compra de vivienda	Las que operan en el campo fiscal o de los impuestos	Las que operan a través de herramientas de transparencia y derechos de adquisición preferente	Las que operan según técnicas urbanísticas y de gestión del suelo	Las que operan para contener la turistización o para la protección del medio ambiente
Medida	Protección a la compra	Impuesto progresivo a la propiedad a favor de residentes	Derecho de tanteo y retracto	Calificación del 30% de VPO en el suelo urbano consolidado	Regulación del alojamiento turístico para proteger el acceso de residentes a la vivienda
Lugar	Países Bajos	Singapur	Alemania	Barcelona	Catalunya Illes Balears Barcelona
Coste vivienda	La prohibición a alquilar puede dar a la venta unos precios inferiores. Los residentes disponen de crédito público	El impuesto no incentiva el alquiler y empuja a vender las viviendas a precios inferiores.	El impuesto permite recaudar más sin perjudicar a la mayoría social. Recomendable exonerar los alquileres bajos.	La calificación del techo residencial como VPO es una apuesta estratégica de futuro para bajar los precios de la vivienda en los centros urbanos	La limitación de plazas turísticas es capaz de hacer crecer las viviendas habituales y disminuir los precios del alquiler. Pero requiere mucha inspección
Acceso vivienda	La prohibición a alquilar estimula la venta de inmuebles para satisfacer a aquellos que compran para vivir.	El impuesto al alquiler estimula la venta de inmuebles para satisfacer a aquellos que compran para vivir	Efecto indirecto en el acceso al alquiler con la promoción de vivienda pública, gracias al capital recaudado por el impuesto.	La captación del 30% del techo residencial nuevo o rehabilitado incrementa la oferta futura de vivienda de protección oficial.	Incremento en el número de pisos alquilados a residentes. Requiere una tarea de inspección para hacer efectiva la medida

2.1. Las que operan restringiendo la compra de vivienda

Protección a la compra en municipios de los Países Bajos.

The Purchase Protection Act, Wet opkoopbescherming.

Medida: Prohibir el alquiler de viviendas adquiridas hace menos de cuatro años, una medida que los municipios pueden aplicar a las operaciones de compraventa por debajo de determinado precio en una área urbana.

Ámbito de aplicación: Local, sobre las viviendas que se quieran alquilar y se hayan adquirido por un valor inferior a determinado umbral oficial (en Amsterdam es de € 512.000, Eindhoven 355.000 €, Rotterdam 350.000 €).



Similares: Singapur (no transferir ni alquilar durante 10 años).

Efectos: Se obliga a los propietarios a ocupar ellos mismos los inmuebles que compran. A la vez, se dificulta la actividad especulativa de los que compran para alquilar. Hay oposición de los actores inmobiliarios, que pronostican una reducción de la oferta de alquiler, pero la política fomenta la hipoteca para facilitar el acceso a la vivienda. Rotterdam ha sido la primera ciudad en aplicar esta regulación y sólo en algunos barrios. El tiempo de aplicación es demasiado breve para obtener resultados significativos.

Prohibición a la compra de vivienda por parte de no canadienses y no residentes.

Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act

Medida: Se prohíbe la compra de vivienda a no canadienses, no residentes y empresas extranjeras.

Ámbito de aplicación: Cualquier transacción de vivienda.



Similares: 🇬🇷 Grecia (derogado por el TJUE), 🇧🇪 Flandes (derogado por el TJUE), 🇦🇹 Salzburgo (derogado por el TJUE), 🇮🇹 Tirol (derogado por el TJUE), 🇲🇽 México (prohibido en extranjeros en las zonas restringidas), 🇹🇭 Tailandia (exclusión total de extranjeros).

Efectos: Esta medida nace fruto del incremento repentino de los precios en Canadá los últimos dos años y el gobierno considera que el origen es la llegada de inversores extranjeros. La medida busca reducir la inversión extranjera sobre el mercado de bienes raíces, con una posible mejora del acceso a la vivienda de hogares de bajo poder adquisitivo, pero no priva o evita la actividad especulativa de empresas y particulares residentes en Canadá.

2.2. Las que operan en el campo fiscal o de los impuestos

Impuesto progresivo a la propiedad a favor de residentes en Singapur.

Yearly Property Taxation in Singapore

Medida: Impuesto a la propiedad que varía en función de si el inmueble está ocupado por el propietario o se trata de bienes inmuebles de inversión para alquilar. Para bienes inmuebles ocupados por el propietario, el tipo fiscal se entre 0% y 16% del valor. Para inversores las tarifas oscilan entre el 10% para rendas de alquiler de 1.779 €/mes y hasta el 20% para 5.300 €/mes.



Ámbito de aplicación: Los sujetos en posesión de una vivienda o que adquieren uno.

Similares: Ontario.

Efectos: Las imposiciones fiscales tienen el inconveniente que habitualmente comportan un gravamen poco significativo ante el alto valor y bajo riesgo de las inversiones inmobiliarias. Los inversores internacionales tampoco tienen problemas al pagar determinados incrementos en sus operaciones. En consecuencia, los que compran su hogar no tienen garantizado el acceso, aún con la reducción del impuesto a casi cero, ya que continúan compitiendo con los inversores que compran para alquilar

Impuesto sobre plusvalía y venta de la propiedad en Alemania.

Medida: Si hace menos de 10 años de la adquisición de una propiedad y se opta por venderla, cualquier ganancia económica conseguida estará sujeto al impuesto de plusvalía del 25%. Aun así, se hace una excepción si la propiedad ha sido la residencia principal durante al menos dos años completos. Por este motivo, cuando los alemanes compran una propiedad, es siempre una inversión para el propio hogar a largo plazo. Esto disuade a los inversores a corto plazo, como por ejemplo los fondos de inversión, que acostumbran a operar devolviendo los rendimientos a los miembros del fondo en ciclos de 5 años.



Ámbito de aplicación: Todos los contratos de préstamo.

Efectos: La medida, en conjunción con las difíciles condiciones de acceso a la hipoteca, condiciona a los inversores en bienes raíces hacia las operaciones a 10 años vista. Esto fomenta el alquiler en un periodo largo, pero reduce la recaudación pasado este tiempo y no garantiza la permanencia residencial.

2.3. Las que operan a través de herramientas de transparencia y derechos de adquisición preferente

Derecho de tanteo y retracto (Islas Baleares y otras CCAA)

Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Apartado 7, del artículo 25.)

Medida: Inspección de las transacciones de inmuebles y derecho de adquisición preferente por la administración pública. Cuando se vendan todas las viviendas de un edificio, se establece la posibilidad que la legislación sobre vivienda fije un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Ámbito de aplicación: Viviendas de áreas delimitadas de tanteo y retracto, viviendas de protección oficial y viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias.

Similares:  Euskadi (*Ley 7/1988*), Catalunya (*Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya, Decret 1/2015*),  Comunitat Valenciana (*Decreto Ley 6/2020*),  Comunidad de Madrid (*Orden 2907/2005*),  Navarra (*Ley Foral 10/2010*).  España (Derecho de tanteo y retracto en favor de la comunidad autónoma en àmbits subjectes a la seva competència, sentencia del TC de 19 de octubre de 1989).

Efectos: Durante años las viviendas de protección oficial se han incorporado al mercado y las administraciones públicas buscan rehacer un patrimonio propio con medidas de fiscalización y compra en el mercado inmobiliario, muy dominado por las operaciones de inversores que incrementan los precios. También se ha regulado derecho preferente de compra sobre viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o daciones en pago, a la vez que se han aprobado áreas de tanteo y retracto en municipios enteros, donde se puede ejercer sobre un amplio abanico de transacciones de compraventa de edificios, terrenos y viviendas (el caso más destacado es el de Barcelona). Se amplía el parque público y los efectos son apreciables a corto plazo pudiendo frenar expulsiones en ventas especulativas y el uso de las viviendas compradas para realojar. A largo plazo puede tener efectos en los precios de mercado si la política es persistente. Requiere de dotación presupuestaria para realizar las adquisiciones.

2.4. las que operan según técnicas urbanísticas y de gestión del suelo





Calificación del 30% de VPO sobre todo el suelo urbano consolidado en Barcelona.

Modificación del Plan General Metropolitano para la obtención de Vivienda de Protección Pública en el suelo urbano consolidado de Barcelona.



Medida: La carencia de vivienda asequible céntrica ha llevado a la necesidad de ampliar el parque protegido de alquiler con la calificación de todo el suelo urbano consolidado con un 30% del techo residencial para vivienda de protección oficial. Se aplica a las licencias de obra nueva o gran rehabilitación en edificios con un techo residencial superior a 600 m², de forma que son los privados quienes aportan en este caso la VPO (Vivienda de Protección Oficial). Combinada con el tanteo y retracto permite a la administración adquirir VPO sin construirlo.

Ámbito de aplicación: Todo el techo residencial de la ciudad de Barcelona.

Similares:  Alemania (el Desarrollo cooperativo del suelo urbano obliga a los promotores a dedicar el 30% del techo residencial por vivienda social),  EUA (l'*Inclusionary Zoning* es una aplicación más liberal, donde se permite incrementar el techo construido de edificios nuevos, sin límite de altura –rascacielos–, si se dedica una parte a viviendas asequibles o de renta limitada), París (El plan local de urbanismo adoptó en 2016 el destino del 30 % de la superficie destinada a vivienda en operaciones de nueva construcción, rehabilitación o cambio de uso con un alcance superior a 800 m², al alquiler social en las zonas de déficit de vivienda social), medidas similares a la de Barcelona se aprobaron en  Mataró y  Montcada i Reixac.

Efectos: Incrementa la oferta futura de vivienda de protección oficial y es una apuesta estratégica de futuro para colaborar a bajar los precios de la vivienda en los centros urbanos. La medida ha tenido un efecto inicial ralentizado en Barcelona a causa de un periodo transitorio de no aplicación del Plan General Metropolitano, que los promotores aprovecharon para solicitar certificados urbanísticos y salir adelante las licencias de obra para esquivar el 30% de VPO. Entre los casos a los cuales sí que se ha aplicado, se detectaron 17 casos de licencias de obra en situación de fraude, camuflando grandes rehabilitaciones como si fueran un conjunto de obras pequeñas en pisos separados. Estas infracciones se deberían perseguir y las sanciones causarían un efecto disuasivo. El nuevo Gobierno local surgido de las elecciones de 2023 cuestiona la eficacia de la medida y ha anunciado que la modificará, iniciativa que las entidades sociales que la impulsaron rechazan y califican como un intento de recorte de una política de largo recorrido².

2 Para más información, consultar una de las noticias sobre el anuncio del Alcalde Collboni, junto al último comunicado público de una de las entidades impulsoras de la medida del 30%: <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/2024/06/21/barcelona-relaja-30-vivienda-protegida-104093246>, <https://assembleabarris.wordpress.com/2023/11/13/comunicat-lalcalde-collboni-busca-afavorir-els-interessos-de-les-immobiliaries-desactivant-la-mesura-del-30-dhabitatge-protegit-a-barcelona/>

2.5. Otras vías fundamentadas en competencias propias contener la turistización

Plan Especial de Alojamientos Turísticos de Barcelona.

Normativa del “Pla Especial Urbanístic per a la Regulació dels Establiments d’Allotjament Turístic, Albergs de Joventut, Residències Col·lectives d’Allotjament Temporal i Habitatges d’Ús Turístic a la Ciutat de Barcelona” (2017, 2022).

Medida: El Plan determina diferentes zonas específicas: (y) zonas de decrecimiento natural, donde no se admite la implementación de nuevos establecimientos ni tampoco la ampliación de plazas de establecimientos existentes; (ii) zonas de mantenimiento, que requieren para la implantación de nuevos establecimientos que no se superen las densidades máximas establecidas para cada zona; y (iii) zonas de crecimiento contenido, donde tampoco se podrán superar determinadas densidades para la implantación de nuevos alojamientos.

Ámbito de aplicación: Nuevos alojamientos turísticos. Afecta a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, albergues de juventud, hogares compartidos, viviendas de uso turístico, y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

Efectos: La medida se configura como una moratoria a la implantación de nuevos alojamientos de uso turístico a zonas tensionadas por el turismo, como el distrito de Ciutat Vella, los barrios de la Antigua Esquerra y Derecha del Eixample, Pueblo-seco, de Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica y el barrio de Poblenou. Asimismo, limita la posibilidad de implantación de nuevos establecimientos en otras zonas de la ciudad, imponiendo límites a la creciente presión inmobiliaria que se deriva del sector turístico.

Régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico en Catalunya.

Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d’ús turístic.

Medida: Se establece la categoría de municipios con problemas de acceso en la vivienda, y municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de VUTs (Viviendas de Uso Turístico). En estos municipios hará falta una licencia urbanística para continuar con la actividad. Así mismo, el planeamiento urbanístico sólo podrá permitir la compatibilidad de las VUTs con el uso residencial “cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente”. Para el resto de casos, se establece un tope máximo de 10 VUTs por 100 habitantes. En caso de que el planeamiento urbanístico no permita la compatibilidad, se establecerá un régimen transitorio de carácter indemnizatorio de 5 años en los cuales podrá continuar la actividad turística.



Ámbito de aplicación: Viviendas de Uso Turístico (VUTs).

Efectos: La medida permite el decrecimiento del número de VUTs en aquellos municipios considerados con problemas de acceso a la vivienda, como las zonas de mercado residencial tensionado, o con riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano. Así pues, en estos municipios y después de un plazo de 5 años de régimen transitorio, las viviendas destinadas previamente al uso turístico tendrán que destinarse al uso residencial. Por lo tanto, se configura como un mecanismo de retorno de viviendas al uso residencial, reduciendo la presión inmobiliaria y posibilitando un aumento de la oferta de viviendas.

Regulación del alojamiento turístico para proteger el acceso de residentes a la vivienda en Baleares.

Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges

Medida: El importante peso del turismo sobre la economía insular comporta peligros ecológicos por el alto consumo en combustible del transporte asociado a las visitas y la carencia de vivienda para residentes permanentes. Se limita la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico, entre otras medidas. Se interviene el mercado turístico porque resta unidades de vivienda para vivienda habitual.

Ámbito de aplicación: Las nuevas viviendas de uso turístico.

Efectos: La informalidad del alquiler de apartamentos turísticos produce mucho descontrol: hay una gran volatilidad de los precios, los trabajadores de temporada, gente joven, grande y colectivos excluidos del mercado no encuentran vivienda de alquiler, pero crecen las inversiones en la compra de inmuebles, sobre todo de extranjeros. Los inversores disfrutan de la opacidad para operar sin que los denuncien. Por esta razón la ley necesita también una inversión pública en el servicio de inspección de vivienda turística, por así detectar todas las infracciones posibles, y una campaña de comunicación a la ciudadanía que transmita que un turismo sostenible es beneficioso por la población local, que dispondrá de más oferta y mejores precios de la vivienda. Si se refuerza la inspección y la sanción también se prevén reticencias de la población local por la posible participación que tienen en los ingresos del turismo. La medida no tiene efectos sobre el mercado de vivienda habitual si no se prevé la inspección y sanciones a viviendas vacías, puesto que será la primera opción de propietarios antes de alquilar a residentes como vivienda habitual.



3. UNA PROPUESTA PARA EL DEBATE. Aplicación de la limitación de la compraventa de vivienda por parte de no residentes.

Los poderes públicos deben actuar por mandato legal para proteger el derecho a la vivienda, que en nuestro sistema equivale -entre otras formas de proceder- a intervenir para corregir los desequilibrios que el mercado produce, como es el caso de las grandes presiones especulativas, el alto coste de mantenimiento de una vivienda o la competencia entre residentes y no residentes para acceder a ellas.

Sobre este último punto, los informes realizados por el Observatori DESCA analizan la posibilidad de limitar la compraventa de viviendas por parte de no residentes en determinados territorios donde este fenómeno tiene un impacto elevado.

Los poderes públicos deben actuar por mandato legal para proteger el derecho a la vivienda, que equivale a intervenir para corregir los desequilibrios que el mercado produce

En este sentido, a diferencia de las Islas Åland, Malta o Dinamarca, España no recogió en su acta de adhesión a la Unión Europea ninguna cláusula de excepción que permitiera a territorios como las Islas Baleares o Canarias limitar la compraventa de viviendas por parte de personas no residentes. Por

ello, se podría entender que la afectación a las libertades comunitarias (libre circulación de capitales, libertad de establecimiento, libre prestación de servicios) por parte de la medida es discriminatoria. Sin embargo, el Derecho de la Unión Europea (DUE) permite previsiones de este tipo siempre que se fundamenten en razones de interés general y sean proporcionadas.

En este caso, la medida buscaría, entre otras, prevenir la especulación, luchar contra la presión inmobiliaria, mantener una población permanente y una actividad económica autónoma respecto al turismo, y proteger al medioambiente, todas ellas medidas que han sido reconocidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE).

En cuanto a su proporcionalidad, la medida es adecuada para reducir la demanda de vivienda y, en consecuencia, permite aliviar la especulación y la presión inmobiliaria, ayudando a mantener una población permanente, al garantizar que los inmuebles de uso residencial se destinan como vivienda habitual. En cuanto a la necesidad de apoyar a familias vulnerables, si bien éste sería un objetivo secundario, el alivio de la presión inmobiliaria redundaría en beneficio de la población en general, pero también sobre la población más vulnerabilizada. Por último, la protección del medio ambiente se vería reforzada atendiendo a la vinculación de los inmuebles al uso residen-

cial como vivienda habitual, respetando en mayor medida el principio de capacidad de carga insular o territorial.

En cuanto a la existencia de otras medidas menos restrictivas, es importante señalar el contexto de emergencias o crisis superpuestas o entrecruzadas. Por un lado, la emergencia habitacional o crisis crónica de vivienda. Y, por el otro, la crisis climática. Ambas emergencias han sido reconocidas por todas las instituciones locales, estatales, regionales y globales. Y no se pueden solucionar a través de una sola medida, sino que es preciso combinar medidas ambiciosas a corto, medio y largo plazo.

Tampoco existen otras medidas menos restrictivas que permitan limitar la especulación y la presión inmobiliaria que se genera mediante la compraventa de viviendas por parte de no residentes. Así, por ejemplo, los incentivos fiscales destinados a la compra de viviendas habituales ya han sido desaconsejados por parte de las distintas instituciones de la Unión Europea. Y la creación de cargas fiscales a la compraventa de viviendas secundarias difícilmente podrían alcanzar la diferencia de ingresos de la población residente respecto de la población no residente, entre otras, precisamente, por la diferencia de ingresos entre ambas.

Si bien es cierto que medidas de esta naturaleza se configuran como excepciones al DUE, el ordenamiento comunitario debe ser capaz de incorporar herramientas legales que tratan de proteger y defender los territorios y pueblos que integran la Unión Europea, especialmente en un contexto de emergencia habitacional y crisis climática que afecta a distintas regiones

de sus Estados Miembros.

En cuanto a su compatibilidad con el marco constitucional, no se afecta al núcleo esencial del derecho a escoger libremente el lugar de residencia, y sería acorde con la función social de la propiedad, puesto que no afecta a la facultad en sí de transmitir la vivienda, sino sólo sobre la facultad de escoger al adquirente. Además, tampoco se entendería como una medida discriminatoria, al no establecer un criterio de nacionalidad, ser proporcionada y adecuada para lograr un interés general.

Los incentivos fiscales destinados a la compra de viviendas habituales ya han sido desaconsejados por parte de las distintas instituciones de la Unión Europea

Así pues, la medida de limitar la compraventa de viviendas a no residentes, que debería acompañarse de otras como la declaración previa a la transacción, herramientas de inspección y un sistema sancionador, sería conforme al ordenamiento jurídico.

En cuanto a la fórmula para su aprobación, existen distintas alternativas. La más sencilla sería que el Estado español aprobara, mediante una ley, las bases que permitan luego a las Comunidades Autónomas que lo deseen el desarrollo y aplicación de la misma en sus territorios. Sería la misma fórmula que la empleada en la Ley por el Derecho a la Vivienda, que prevé la posibilidad de declarar zonas de mercado residencial tensionado y aplicar

el control de rentas, siendo las Comunidades Autónomas las competentes para su delimitación, desarrollo y aplicación. Y se podría aplicar tanto para los archipiélagos, como para aquellas zonas tensionadas que sufran una incidencia alta de esta forma de presión inmobiliaria.

No obstante, también puede aprobarse directamente a nivel de la Unión Europea. Por un lado, con la modificación del DUE, introduciendo una excepción a las libertades fundamentales para el sector inmobiliario en mercados residenciales tensionados y/o situaciones de emergencia habitacional. Dicha medida es actualmente altamente improbable, y, sin embargo, los contextos residenciales tensionados de muchas ciudades y territorios de la Unión Europea requieren de medidas comunitarias que protejan la función social de la vivienda. Por el otro, para el caso de Canarias se podrían fijar condiciones específicas atendiendo a su condición de región ultraperiférica, tal y como prevé el propio Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Por último, es importante señalar que las medidas excepcionales de limitación de la presión inmobiliaria y la especulación deben ir acompañadas a

medio y largo plazo de medidas que amplíen de forma decidida el parque de viviendas protegidas. De ello depende la legitimación de este tipo de medidas extraordinarias que se fundamentan en situaciones de crisis o emergencias.

A modo de conclusión breve, debemos afirmar que los impactos negativos del mercado global especulativo y la saturación provocada por la turistización, con consecuencias sociales y ambientales claramente dañinas para la sociedad y el Planeta, justifican plenamente la adopción de medidas que puedan frenarlas. En este sentido, las medidas para fijar límites a la compra-venta de viviendas por parte de no residentes, son plenamente viables y aplicables a nivel jurídico y técnico en el estado español.

Por ello consideramos que es imprescindible abrir un debate urgente a lo largo del próximo curso 2024-2025 entre movimientos y entidades sociales, académicas, profesionales e instituciones; para poner encima de la mesa y desarrollar medidas como las presentadas en este breve informe, orientadas a proteger y garantizar el derecho a la vivienda.

