

El desahucio de Mari Carmen.

Cómo las leyes construyen los desalojos.

1. Una mujer, una casa y setenta y un años.

Mari Carmen tiene 87 años, nació en su casa, ha vivido allí toda su vida. Setenta y un años pagando el alquiler. Primero a un propietario particular, luego a una empresa y después a un fondo de inversión. Nunca dejó de pagar, ni un mes, ni una cuota. Su casa es el único lugar que conoce. Allí crió a sus hijos, enterró a sus padres, guardó sus recuerdos y envejeció.

Ayer fue desalojada. La comisión judicial llegó a las nueve de la mañana. La policía llamó a su puerta. Los operarios sacaron sus muebles a la calle. Sus vecinos la rodearon para protegerla. Hubo cargas policiales. Los medios grabaron la escena. Y ella, sentada en una silla, con una manta sobre las piernas, miraba el edificio donde había pasado toda su vida como si fuera la primera vez que lo veía. Salió en camilla. Fue ingresada en el Hospital Gregorio Marañón.

No es un caso aislado. Es un caso paradigmático. Porque en el desahucio de Mari Carmen se condensan todas las contradicciones de un sistema que dice proteger a los ciudadanos pero que, en la práctica, los abandona. La Constitución promete un techo. Las leyes permiten quitarlo. Y la justicia, que debería proteger a los débiles, ejecuta el desalojo sin pestañear.

2. El artículo 47: la promesa que no se puede exigir.

La Constitución Española, aprobada en 1978, dice en su artículo 47: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho".

Suena bien, a compromiso y a derecho. Pero hay un problema que casi nadie conoce. Ese artículo no está en el capítulo de los derechos fundamentales, sino en el de los "principios rectores de la política social y económica". Y los principios rectores no son derechos exigibles ante los tribunales. Son orientaciones para el legislador, son promesas políticas, no obligaciones legales.

Dicho de otra manera: si el Estado no garantiza una vivienda, no se le puede demandar por incumplimiento. El artículo 47 no protege a nadie. Es una declaración de intenciones, un adorno retórico y una promesa que no se puede exigir.

Comparemos con el artículo 33, que protege la propiedad privada. Ese sí está en el capítulo de los derechos fundamentales, es exigible ante los tribunales y tiene mecanismos de protección. La propiedad está blindada pero la vivienda está desprotegida. Esa asimetría lo explica casi todo.

Piénsese en lo que significa en la práctica. Si el Estado no te da una vivienda, no puedes demandarlo, no hay juez que te ampare, ni recurso que prospere. En cambio, si el Estado te quita tu propiedad sin compensación, sí puedes demandarlo y ganarás. La ley protege lo que tienes, no lo que necesitas. Protege la posesión, no la vida.

3. La ley de 1994. Cómo un contrato vitalicio se convirtió en temporal.

En 1994, España aprobó la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Fue una reforma diseñada para flexibilizar el mercado del alquiler. Hasta entonces, los contratos de renta antigua protegían al inquilino de por vida. La LAU puso fin a esa protección. Los contratos se acortaron. Las prórrogas se limitaron y los propietarios pudieron recuperar sus viviendas al final del contrato sin necesidad de justificar nada.

La lógica era clara: el alquiler debía ser un contrato temporal, no un derecho permanente. El propietario podía no renovar cuando expirara el plazo y, si el inquilino no se marchaba, se iniciaba un desahucio.

Mari Carmen tenía un contrato de renta antigua. Lo había heredado de sus padres. La ley de 1994 permitía la subrogación, pero con condiciones. La disposición transitoria segunda establecía que el contrato podía pasar al cónyuge o a los hijos, pero la segunda subrogación solo podía durar dos años, salvo que el hijo conviviente tuviera una discapacidad superior al 65%. Mari Carmen tenía un 50%. Por eso el Tribunal Supremo dio la razón al fondo.

No fue un impago, no fue un incumplimiento, fue una ley de 1994 que convirtió un contrato vitalicio en un contrato temporal. Y una persona que llevaba décadas pagando se convirtió, de la noche a la mañana, en una inquilina sin derecho a quedarse. La ley cambió las reglas y el Supremo las aplicó.

La reforma de 2019 introdujo algunas mejoras. Amplió las prórrogas forzosas y limitó las subidas de renta, pero mantuvo la lógica de fondo: el contrato de alquiler es temporal. El propietario puede no renovarlo y el inquilino que no puede pagar el nuevo precio queda en la calle.

4. El fondo que compró el edificio.

El edificio fue vendido. El nuevo propietario es Urbagesión Desarrollo e Inversión (Urbagesa), un fondo de inversión inmobiliaria. Los fondos de inversión compran edificios enteros. Esperan a que expiren los contratos de alquiler y, cuando expiran, suben la renta o no la renuevan. Si el inquilino no puede pagar el nuevo precio, se le desahucia.

Mari Carmen pagaba 500 euros al mes, actualizados por IPC. El fondo le exigió 1.650 euros. Su pensión es de 1.350 euros. Le ofrecieron comprar la vivienda por 240.000 euros. No podía permitírselo. No es que no pagara, es que el fondo quería que pagara más de lo que podía.

La vivienda, que debería ser un lugar para vivir, se ha convertido en un activo financiero. No se compra para habitar, sino para invertir. No importa si la inquilina tiene 87 años, si lleva 71 años viviendo allí, si ha criado a sus hijos en esa casa. Importa la rentabilidad, la plusvalía, el beneficio. Y los obstáculos para la rentabilidad se eliminan.

5. La justicia como ejecutora del desalojo.

Los jueces aplican la ley y, en este caso, está del lado del propietario. El desahucio de Mari Carmen no es un acto de barbarie ilegal, es un acto legal. La ley permite que un fondo de inversión compre un edificio, espere a que expiren los contratos y desahucie a los inquilinos que no puedan pagar el nuevo precio.

Los jueces firman las órdenes de desalojo porque están obligados a aplicar la ley. No son malvados, ni disfrutan con el sufrimiento de los desahuciados. Simplemente, cumplen con su trabajo, que consiste en ejecutar los contratos, no en proteger a los débiles.

El Tribunal Supremo dio la razón al fondo. La juez podía haber parado el desahucio, pero no lo hizo. La justicia, en este caso, no es un mecanismo de protección, sino de ejecución. Protege al propietario y ejecuta el desalojo. Y el inquilino, que no tiene abogado, que no conoce sus derechos, ni puede permitirse un recurso, queda indefenso. La justicia, en la práctica, solo protege a quienes pueden pagarla.

6. Lo que hay detrás: la vivienda como activo financiero.

El caso de Mari Carmen no es un accidente. Es el resultado de un sistema que protege la propiedad y abandona a las personas. Un sistema que promete un techo pero no lo garantiza. Un sistema que vende su parque público a fondos de inversión y luego ejecuta los desalojos. Un sistema que dice ser social y democrático de derecho, pero que en la práctica funciona como una máquina de expulsión.

Hay un hilo que casi nunca se menciona en estos casos: la venta masiva de vivienda pública a fondos de inversión. Durante la crisis de 2008, muchas administraciones públicas, ahogadas por la deuda, vendieron miles de viviendas de protección oficial a fondos buitres. En 2013, el Ayuntamiento de Madrid vendió 1.860 viviendas de la EMVS a Blackstone. Fue una operación opaca, rápida y masiva. El Estado se desprendió de su parque público de vivienda y los fondos privados se hicieron con él.

El resultado fue el siguiente. Los fondos compraron edificios enteros a precio de saldo, esperaron a que expiraran los contratos de alquiler y, cuando expiraban, subían la renta o no la renovaban. Si el inquilino no podía pagar el nuevo precio, se le desahuciaba. La vivienda pública, que debería ser un refugio para los más vulnerables, se convirtió en un activo financiero en manos de fondos de inversión.

A eso se añade la falta de alternativas habitacionales. El desahucio de Mari Carmen no habría sido tan dramático si hubiera una alternativa, pero no la hay. Las listas de espera para vivienda pública son interminables, los alquileres sociales son escasos y las personas mayores, con pensiones míseras, no pueden competir en el mercado libre. La ley protege al propietario, el Estado no protege al inquilino y el inquilino queda solo.

7. Las alternativas que existen.

El caso de Mari Carmen no es inevitable. Hay alternativas y algunas ya se están aplicando en otros países.

La regulación del alquiler. En Berlín, en París o en Nueva York, se han aprobado leyes que limitan las subidas de alquiler y protegen a los inquilinos de los desalojos arbitrarios. En España, la Ley de Vivienda de 2023 introdujo algunas medidas, pero su aplicación es desigual y su alcance limitado.

La vivienda pública. En Viena, más del 60% del parque inmobiliario es público o cooperativo. El resultado es que el alquiler es asequible y los desahucios son raros. En España, el parque público de vivienda es uno de los más pequeños de Europa, apenas el 2,5% del total. Si se construyera vivienda pública a gran escala, los desahucios como el de Mari Carmen serían evitables.

La dación en pago y el alquiler social. En algunos países, cuando el inquilino no puede pagar, se le ofrece un alquiler social en lugar de desahuciarle. El objetivo no es proteger al propietario, sino garantizar el derecho a la vivienda. En España, estas medidas son testimoniales.

La expropiación de vivienda vacía. En Francia, en Italia o en Portugal, se han aprobado leyes que permiten expropiar temporalmente viviendas vacías para destinarlas a alquiler social. En España, hay más de tres millones de viviendas vacías, y ninguna se moviliza para evitar desahucios.

Ninguna de estas medidas es una utopía porque se aplican en países de nuestro entorno. Lo que falta no es imaginación ni recursos, sino voluntad. La vivienda no es un problema técnico, es un problema político que, como todo problema político, puede resolverse de otras maneras.

8. ¿De quién es la casa?

El desahucio de Mari Carmen no es un accidente. Es el resultado de un sistema que protege la propiedad y abandona a las personas, de un sistema que promete un techo pero no lo garantiza, de un sistema que vende su parque público a fondos de inversión y luego ejecuta los desahucios, de un sistema que dice ser social y democrático de derecho, pero que en la práctica funciona como una máquina de expulsión.

La pregunta no es solo qué leyes han permitido el desahucio de Mari Carmen, sino de quién es la casa. ¿De quien la compró, de quien la habita, de quien la necesita? La respuesta legal es clara: de quien tiene el título de propiedad. La respuesta moral es otra: la casa es de quien vive en ella, la cuida y la convierte en hogar.

Mientras esa contradicción no se resuelva, seguirán produciéndose desahucios como el de Mari Carmen y, mientras sigamos aceptándolos como algo normal, continuaremos siendo cómplices de un sistema que convierte la vida en una mercancía.

Pero hay algo más. El caso de Mari Carmen no es solo una tragedia individual, es un síntoma que indica que el sistema no falla por accidente, sino por diseño. Está construido para proteger la propiedad, no la vida. Y mientras no cambiemos ese diseño y situemos la vida en el centro, seguirá habiendo personas que pierden su casa después de décadas de pagar, personas que son tratadas como obstáculos para la rentabilidad y el beneficio.