

Marco estratégico

3.1. Tres reflexiones y una propuesta

Abordar la cuestión de la vivienda en la sociedad actual conlleva asumir de partida una serie de contradicciones que dificultan la búsqueda de una solución definitiva. El sistema actual que regula la vivienda está moldeado por una serie de criterios que, con frecuencia, dificultan la satisfacción de lo que inicialmente debería entenderse como la motivación principal de su existencia. Al tiempo, no es posible hoy por hoy encontrar alternativas que disuelvan estas contradicciones. De suerte que es inevitable asumir desde el comienzo que toda solución al así llamado “problema de la vivienda” será transitoria y estará sujeta a una permanente revisión.

En este contexto conviene para la elaboración de un libro blanco sobre la vivienda en el ámbito de la Comunitat Valenciana establecer una serie de líneas de reflexión que puedan, a su vez, proporcionar argumentos sólidos para la determinación de las líneas estratégicas que han de guiarlo. En este sentido, en el presente apartado, se proponen tres vías de aproximación a la cuestión de la vivienda, que corresponden a tres órdenes de magnitud presentes en las maneras por las que históricamente se han abordado estas dificultades intrínsecas a la vivienda en la cultura occidental.

En primer lugar, desde una aproximación fenomenológica se puede reclamar el sentido de la vivienda vinculándolo a la vida como orden existencial

y biológico. En segundo lugar, desde el reconocimiento a un derecho, bien individual, bien colectivo, la vivienda adquiere una dimensión estructurante de un cierto tipo de sociedad que puede ser comprometida sin su satisfacción. Por último, en tercer lugar, desde una mirada ética, la satisfacción de la necesidad de vivienda se reviste de un sentido de justicia social que promueve cambios en el sistema de convivencia y de relaciones interpersonales, y apunta hacia el reconocimiento de la vulnerabilidad potencial de toda persona.

3.1.1. La vida

3.1.1.1. Vivir antes que sobrevivir

La cuestión de la vivienda, por compleja que pueda considerarse, aúna una serie de elementos que la revisten de un cierto halo de atemporalidad que permite presentarla de una manera, diríase, intuitiva.

Hay, de primeras, una componente básica, estructural, primitiva incluso, de la relación del ser humano con la vivienda: la necesidad de cobijo. Este viene siendo con frecuencia el elemento encumbrado a vertebrador de la ya larga convivencia del ser humano con la vivienda. Hay vivienda porque el ser humano necesita cobijo. Pero hay un segundo elemento que ha sido igualmente rescatado por los análisis historiográficos para poder establecer rigurosamente un contexto histórico de la relación del hombre con la vivienda: su construcción. La idea vendría a ser: desde que el ser humano sintió la necesidad de cobijo, tuvo que desarrollar las habilidades y las herramientas necesarias para poder materializar el entorno adecuado a la satisfacción de esa primigenia necesidad.

La sucesión sería, pues, la de primero necesitar una vivienda, después construirla para, finalmente, disfrutarla. No podría presentarse de una manera más clara. No obstante, en ciertos momentos clave de la historia reciente, acuciados por un malestar profundo, ciertos autores han señalado el peligro en el que se incurría abordando la cuestión de la vivienda de esta manera. En la historia de Europa, momentos como estos han abundado, aunque

por su proximidad y magnitud, quizás la Segunda Guerra Mundial y sus posguerras se muestren aun como la concreción más radical del lado oscuro de la civilización. En este contexto, una llamativa coincidencia puede proporcionar un oportuno punto de partida para esta inicial reflexión.

En una Europa desolada, una Alemania derrotada y devastada, dos filósofos que podrían en muchos aspectos considerarse antagónicos formularon sendos llamamientos consecutivos a la sociedad que, por razones que a continuación podrán ser desarrolladas, tienen hoy una urgente actualidad. Se trata del heterodoxo marxista Theodor W. Adorno, recién regresado de su exilio en Estados Unidos de América, y Martin Heidegger, purgado durante la postguerra por sus vínculos con el nacionalsocialismo. Las posiciones de partida no podrían ser más alejadas.

Durante una primera larga etapa de posguerra (1945-1960) en Europa, pese a diferencias puntuales, se afrontó con cierta homogeneidad la erradicación del déficit de vivienda y la satisfacción de las necesidades provocadas por la generalizada destrucción del tejido urbano. Fue una operación a gran escala que perseguía, evidentemente, paliar los estragos causados por la guerra. Se basaba fundamentalmente en un sector público implicado tanto en la gestión como en la financiación de la construcción masiva de vivienda. En 1951,



Heidegger fue invitado a participar en el Segundo Coloquio de Darmstadt, plataforma desde la que se pretendía reflexionar sobre la reconstrucción de Alemania. El resultado fue su conocida conferencia "Construir, habitar, pensar".⁵¹ Más allá de su particular forma de presentarla, su propuesta es muy clara: la urgencia en dotar de cobijo a los damnificados de la guerra no debe ocultar la magnitud del desafío que encierra. En efecto, dirá Heidegger, no se puede obviar que construir es ya en sí mismo una manera de habitar. De lo que se deduce que, previo a la pregunta por el qué construir, se debería establecer la pregunta por cómo habitar. Heidegger tenía, por supuesto, una manera muy concreta de entender qué era habitar, pero para lo que aquí ocupa puede bastar con formularlo, si se quiere de una manera más prosaica, desde la disciplina arquitectónica: no se puede establecer nuevos modelos de vivienda, una alternativa construida propiamente dicha, si no se establece con anterioridad un modo de habitar diferente.

En una segunda etapa (1960/1974), cuando la necesidad urgente de alojamiento para la población de posguerra estaba mayormente satisfecha, una nueva y creciente demanda propició la continuidad de la actividad para la industria de la construcción favorecida por un fuerte crecimiento demográfico y la llegada masiva de migración procedente del sur hacia el norte. El compromiso de la administración respecto de esta nueva oleada

constructiva no fue tan alto como en la anterior etapa, al tiempo que las tesis liberales empezaban a empapar la política centroeuropea. En cualquier caso, siguieron primando las ayudas para promover la construcción a gran escala para los sectores sociales más desfavorecidos.

A la luz de los resultados de las masivas iniciativas de reconstrucción emprendidas por todo el territorio alemán, Adorno dicta en Berlín la conferencia "El funcionalismo hoy" para el Deutscher Werkbund en 1965.⁵² Adorno observa con malestar su entorno y acusa a la arquitectura de haber renunciado a su cometido fundacional, esto es, el de proveer a la sociedad de una alternativa, de una vida mejor. De ahí su enérgica sospecha que, su tiempo, a la vista de las ciudades a las que se ha dado lugar, confirme la idea de que ya no es posible habitar. La alargada sombra de la desolación de la Segunda Guerra Mundial, así como el sometimiento de la arquitectura a criterios meramente utilitaristas impide, en su opinión, la necesaria complicidad de la sociedad con el entorno que ocupa y da lugar, en cambio, a una peligrosa alianza entre la arquitectura y la catástrofe que se ciñe sobre la sociedad.

Bien porque se reclame la prelación del habitar sobre el construir, bien porque se cuestione la mera posibilidad del habitar contemporáneo, lo cierto es que estas dos tesis, radicales y ciertamente des-

alentadoras habida cuenta de la actualidad, apuntan a una obviedad que con frecuencia se pasa por alto en el diseño de políticas de vivienda: la vivienda no es un mero habitáculo utilitarista, puesto a disposición de la satisfacción de las necesidades básicas preconcebidas y supuestamente objetivables. O, dicho de otra manera, una vivienda no es meramente el espacio de la supervivencia. Es el lugar por excelencia donde discurre la vida. De ahí que se apele desde el comienzo de este *Libro Blanco de la Vivienda* a lo más básico, que no es lo necesario en un sentido utilitarista: la vivienda como el espacio del sostenimiento de la vida.

51. Heidegger, M. (2001): "Construir, habitar, pensar", en *Conferencias y artículos*. Eustaquio Barjau (trad.), Barcelona: Serval, pp. 107-120.

52. Adorno, Th. W. (2008): "El funcionalismo hoy", en *Crítica de la cultura y sociedad I*. Obra completa, 10/1. Jorge Navarro Pérez (trad.), Madrid: Akal, pp. 329-346.

3.1.1.2. Sobrevivir antes que vivir

Precisamente en los años 70 del siglo pasado, una creciente concienciación sobre la sostenibilidad del ecosistema dio lugar a preguntarse hasta cuándo se podía seguir erosionando el entorno. ¿En qué momento podría llegar a comprometerse la mera supervivencia en la Tierra? Es el momento del surgimiento de la conciencia ecologista, que tan pocos éxitos ha podido cosechar en sus reivindicaciones hasta la fecha. Pero sí dio lugar a hacer presente la posibilidad de un colapso ecológico, fijando por primera vez de manera explícita y taxativa un límite a lo que hasta entonces se consideraba como un medio inagotable.

Más recientemente, en la crisis del 2008, se pudo vislumbrar el riesgo que entraña la confianza ciega en el ilimitado crecimiento del sistema económico. En otros momentos de crisis cíclica, la solución pudo encontrarse en la apropiación de nuevos nichos, nuevos espacios de crecimiento... bien sea generando nuevas necesidades de consumo, ampliando la población dispuesta a consumir o explotando nuevas fuentes de producción a bajo coste. Pero lo cierto es que la generalizada respuesta a esta crisis ha sido la de asumir su límite: la austeridad se ha impuesto como única salida a un contexto de colapso provocado por el imparable empuje del sistema capitalista. Durante esta última crisis se ha evidenciado el límite del crecimiento sostenido: para sobrevivir, el capitalismo ha debido decrecer, señalando un punto de inflexión que, se-

gún algunos expertos, es la prueba de un necesario cambio de paradigma.⁵³

Por último, hoy se hace evidente un tercer nivel de límite, si cabe más esencial. Se ha instalado en la sociedad un nuevo sentido de la desesperación, fruto de la precariedad de la vida. Y esto se manifiesta no solo en las sociedades ricas, que toma más bien la forma de malestar físico o psíquico, sino también en las más pobres (presentes en países ricos igualmente) en la forma del colapso de las economías de subsistencia.

Esta condición, hacerse cargo de la dificultad que entraña el mero sostenimiento de la vida, en los tres planos mencionados, el ecosistémico, el económico y el social, es lo que Marina Garcés ha llamado "la condición póstuma" de la civilización: "un tiempo de prórroga que nos damos cuando hemos concebido y en parte aceptado la posibilidad real de nuestro propio final".⁵⁴ Si pensar sobre la vivienda, tal y como ya en la posguerra autores tan dispares como Adorno o Heidegger diagnosticaron, supone preguntarse por algo más que el objeto en el que se reside (del si es posible habitar a la prelación del habitar sobre el construir), desde la perspectiva de esta triple conciencia del límite supone, entre otras cosas, preguntarse por cómo seguir viviendo. La falta de dignidad de la vida trasciende el bochornoso hecho de que las condiciones materiales de acceso y adecuación de la vivienda puedan

53. En numerosas publicaciones, Jorge Riechmann ha atribuido el éxito actual del discurso del decrecimiento al descrédito alcanzado por el concepto de "desarrollo sostenible" y al fracaso del paradigma económico convencional. Una fundamentada aproximación a esta cuestión puede encontrarse en Cacciari, P. (2010): *Decrecimiento o barbarie*. Barcelona: Icaria.

54. Garcés, M. (2018): *Nueva ilustración radical*. Barcelona: Anagrama, p. 16.

La mera posibilidad de que sobrevivir y vivir puedan concebirse como un par conflictivo apunta hacia una estructural paradoja de la sociedad actual, cuya superación en última instancia dependerá de la capacidad de concebir alternativas colectivas.

seguir siendo un problema hoy. La falta de vivienda digna es un síntoma más de la falta de vida digna. Desear una vida digna, desear una vivienda digna, es el primer paso para poder tenerla y para ello es inevitable hacerse conscientes del nivel de injusticia que promueve la sociedad actual. Para poder tener una vivienda digna, primero se ha de desear una vivienda digna. La primera batalla es, pues, de imaginario: otra vida solo será posible si se es capaz de desearla y concebirla.

Hoy este contexto de reflexión, por muy banal que parezca, es un desafío casi insalvable. ¿En qué medida se puede concebir la vivienda si el futuro mismo está comprometido? ¿En qué sentido puede pensarse la vivienda si el sostenimiento mismo de la vida, sea esta o no digna, no está garantizado? Es ciertamente difícil avanzar algo sobre el futuro de la sociedad tal y como se concibe hoy, cuanto ni más enunciar propuestas sobre la vivienda que le corresponde. Pero, al tiempo, la manera en que la sociedad actual transite hacia otra, sea cual sea esta, vendrá mediada inevitablemente por cómo se ha concebido ese tránsito. La manera en que se afronte esta sociedad sin futuro garantizado dará las pautas del cómo será la vida después del inevitable tránsito a través de su condición póstuma. Por todo ello, preguntarse hoy por la vivienda es preguntarse por el sentido y las condiciones de lo vivible.

3.1.2. El derecho

La acción más radical de estos tiempos –de nuevo con Marina Garcés– ya no es salvadora, es rescatadora. Como en el caso de los socorristas en el Mediterráneo, una vida sacada del mar no es puesta a salvo, es rescatada con el único horizonte de seguir siendo. Sin futuro garantizado, huyendo del pasado. De ahí que hoy la mera idea del cuidado sea radical: el sostenimiento de la vida se presenta como única acción de resistencia frente a la condición póstuma. Históricamente, la manera más próspera con la que el ser humano ha conseguido responder a su propia vulnerabilidad ha sido la declaración de derechos inalienables. Entendiéndose vulnerable frente a las amenazas tanto naturales como sociales, el ser humano se ha otorgado por nacimiento de una suerte de suelo estable sobre el que construir las condiciones de posibilidad de su propia existencia, contexto en el que la vivienda juega un papel central.

3.1.2.1. El derecho a la vivienda

Con frecuencia se alude al “problema de la vivienda” en medios de comunicación, entre políticos o, incluso, en las tertulias informales. Este puede verse referido a los más dispares factores que están involucrados en la cuestión de la vivienda: desde el aumento de los precios, las incomodidades varias que la convivencia urbana puede ocasionar, las políticas públicas o promesas electorales... Esta ambigüedad en el uso interesado de la cuestión de la vivienda bien puede interpretarse como un claro síntoma de su transversalidad. En efecto, en la vivienda convergen multitud de factores que, cada uno en su ámbito, adquiere un protagonismo indiscutible entre según qué conjunción de intereses que pueden confundir la orientación de una política de vivienda. En lo que sigue, con un fin programático, se propone entender el problema de la vivienda como el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda adecuada.

En primer lugar, el derecho a la vivienda es un derecho individual de disfrute. Internacionalmente, este derecho viene recogido desde la aprobación el año 1948 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En el artículo 25.1 se establece que “Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.” Pone al nivel del sustento o la sanidad la necesaria satisfacción



del derecho a la vivienda. En la Unión Europea, la Carta de los Derechos Fundamentales del año 2000, revisada en 2007, enuncia en su artículo 34.4: “Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes”. En el capítulo IV Solidaridad, se vincula el derecho a la vivienda a los derechos de tercera generación orientados a incentivar el progreso social.⁵⁵

La vivienda, en tanto que uno de los elementos básicos de integración del individuo en la sociedad democrática, proporciona el entorno necesario para la consolidación del resto de derechos sociales. En la medida en que los derechos humanos son interdependientes e indivisibles, la violación del derecho a una vivienda adecuada puede afectar al desarrollo de otros. Es, para empezar, condición previa para el disfrute de varios derechos humanos. Este es el caso, por ejemplo, del derecho a la salud, la privacidad o la educación. La inasequibilidad de una vivienda digna coarta, por ejemplo, la integración del individuo, la participación en ámbitos básicos de la sociedad, bien sean de tipo económico, cultural o político. De igual manera, el derecho a una vivienda adecuada puede verse comprometido por la negación de otros derechos.

Por otra parte, y en consecuencia, conviene tener presente que se trata de un derecho de disfrute. El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad en la medida en que asume derechos no vinculados con la propiedad. La seguridad de la tenencia, en cambio, sí es un elemento fundamental del derecho a una vivienda adecuada y puede darse en la forma del alquiler, el cooperativismo, el arrendamiento, la ocupación por el propietario, el alojamiento de emergencia o los asentamientos improvisados.⁵⁶ Visto desde esta perspectiva, anteponer el derecho a la propiedad al derecho a la vivienda, de mayor cobertura, supondría en ciertos casos una vulneración del segundo. La seguridad de tenencia implica, pues, garantías de protección jurídica contra desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

En segundo lugar, este derecho reconoce unas ciertas condiciones a la vivienda para que pueda considerarse satisfecho. Se habla de vivienda adecuada para aquella que satisfaga, con arreglo a los estándares de la sociedad en cuestión, las condiciones necesarias para el adecuado desarrollo de las posibilidades vitales del individuo. Implica por tanto unas condiciones materiales y sociales que le son propias a la vivienda. Para que se dé efectivamente la satisfacción del derecho a la vivienda, la vivienda ha de ser asequible, es decir, no puede considerarse adecuada una vivienda cuyo coste comprometa la satisfacción de otros derechos hu-

55. Sobre los derechos de tercera generación, véase Vasak, K. (1984): *Las dimensiones internacionales de los derechos humanos*. Barcelona: Serbal-UNESCO.

56. ONU-HABITAT (2010): *El derecho a una vivienda adecuada*. Ginebra, p. 8.

manos reconocidos (según la ONU, este gasto no debe superar el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia). Ha de garantizarse, asimismo, la disponibilidad de servicios e infraestructuras necesarios para la satisfacción de ciertos requisitos: agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía disponible, espacios de almacenamiento y conservación... La habitabilidad y la accesibilidad a la vivienda son igualmente exigibles. No es adecuada si no es segura o no dota del espacio suficiente para el desempeño de las funciones que se consideren necesarias. Ha de proporcionar protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia... o contra otros riesgos para la salud o peligros estructurales.

Pero, al tiempo, para que una vivienda sea adecuada se ha de cubrir ciertos ámbitos que van más allá del estricto espacio construido. A nivel físico, la vivienda construida se integra en un complejo sistema multiescalar que abarca desde el edificio al territorio, pasando por el barrio, la ciudad o la metrópolis. Toda una red física y social que establece lazos, partiendo del individuo, pero que afecta tanto a las agrupaciones de convivencia, como al vecindario. De ahí que el cumplimiento del derecho a la vivienda implique tener acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales de sanidad, educación, seguridad, comodidad y sustento. La vivienda no puede considerarse adecuada si por su ubicación no proporciona al

individuo posibilidades para el despliegue de sus aspiraciones o satisfacción de sus necesidades sociales. Debe, por tanto, proporcionar oportunidades de empleo, proporcionar espacios de cultura, de esparcimiento, de identidad colectiva... en la medida en que el derecho a la vivienda va más allá de la satisfacción estricta de las necesidades de cobijo, pues, no queda restringido a la vivienda.

Este derecho, por ende, ha de entenderse en su dimensión histórica. Se trata de un derecho irrenunciable, pero en ningún caso ha de considerarse como algo absoluto. El derecho es ciertamente universal, pero las condiciones históricas y sociales matizan su concreción.

Desde esta perspectiva un libro blanco de la vivienda ha de acotar el alcance aquí y ahora de ese derecho, tal como lo reclama el entorno social del momento.

3.1.2.2. El derecho a la ciudad

154

La reivindicación del derecho a la ciudad ha crecido en la medida en que el derecho a la vivienda se ha visto comprometido. En su sentido originario, aquel acuñado por el filósofo y sociólogo francés Henri Lefebvre a finales de los años 60, el derecho a la ciudad era fundamentalmente el reconocimiento del derecho a la reivindicación colectiva de una ciudad regida por la voluntad de sus habitantes.⁵⁷ Tiene, pues, un sentido de lucha contra las dinámicas de segregación o discriminación urbana, por nombrar algunas.

Por tanto, así como el derecho a la vivienda es un derecho positivo, enunciado como tal, el derecho a la ciudad puede considerarse un derecho reactivo en la medida en que se reclama por insatisfacción de derechos positivos. Entre ellos, claro está, cabe situar entre los más relevantes el derecho a la vivienda, tal y como ha sido establecido anteriormente. Más recientemente, se ha desactivado el carácter intrínsecamente reivindicativo del derecho a la ciudad para dar pie a un derecho positivo.

De hecho, por regla general se vincula el derecho a la vivienda al derecho a la ciudad. En la medida en que condiciona el resto de derechos, el derecho a la vivienda se entiende como un derecho básico, como ya se ha tenido ocasión de plantear. Así, es necesario garantizar el derecho a la vivienda para poder satisfacer el derecho a la ciudad. De esta manera lo recoge, por ejemplo, la *Ley del derecho a la*

vivienda de Cataluña (del 22 de mayo de 2006) en el artículo 18.d: “A fi de garantir el dret a la ciutat, s’ha de vetllar perquè tots els habitants gaudeixin de condicions de vida urbana i d’habitatge que afavoreixin la cohesió social, i assegurar a cada nucli la coexistència de l’ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipologies d’habitatge.”

Más allá de que este no sea específicamente el sentido del derecho a la ciudad acuñado por Lefebvre y más tarde actualizado por David Harvey (lucha contra las desigualdades socio-espaciales y el sistema que las genera),⁵⁸ es relevante hacer hincapié en la mutua dependencia de estos dos derechos. Ciertamente el derecho a la ciudad es un medio para reivindicar el derecho a la vivienda, al tiempo que sin el reconocimiento del derecho a la vivienda no hay posibilidad de establecer un contexto propicio a la emergencia del derecho a la ciudad. Este vaivén encuentra su ámbito de máxima tensión en aquello que es común a ambos: el espacio público.

Tradicionalmente, reforzado por las sucesivas políticas de vivienda emprendidas en el estado español y en la Comunitat Valenciana, se ha entendido la vivienda como un espacio estrictamente privado. Pero lo cierto es que la vivienda, si por tal se entiende todo aquello que proporciona el espacio vital necesario para el adecuado desempeño de las funciones y aspiraciones vitales, trasciende el orden de lo meramente privado. Forma parte de esta “vivienda”

57. Lefebvre, H. (2017): *El derecho a la ciudad*. Madrid: Capitán Swing.

58. Harvey, D. (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

el aire que se respira en las ciudades, el acceso a los servicios básicos, la posibilidad de desarrollar con normalidad las aspiraciones vitales de cada cual... La vivienda adecuada implica, por lo tanto, al entorno físico y social, trascendiendo inevitablemente no solo los muros que la delimitan físicamente sino el sentido extraordinariamente limitado de la tenencia que abunda en la cultura española.

Por otra parte, en tanto que espacio de la socialización, la vivienda ha de asumir asimismo un papel en la construcción de la sociedad. Toda construcción es política en la medida en que posibilita o impide la concienciación por medio, por ejemplo, de los espacios de reunión. Limita en la medida en que aísla. Potencia en la medida en que respeta la diferencia y facilita los espacios de socialización. La vivienda puede entenderse como un elemento capacitador o limitador. Y por ello, no solo es necesario que satisfaga las necesidades de la sociedad, sino que ha de anticiparse e incluso alentar las venideras. Es en este sentido en el que puede afirmarse que la vivienda adquiere un cierto sentido político y entronca así, de una manera explícita, con el derecho a la ciudad.⁵⁹

La vivienda no se reduce a la piel, ya sea envolvente o interna, de este contenedor. Incluye a sus habitantes, a un complejo sistema de convivencia con reglas sociales que se extiende a través del espacio público. Adhiere a su sentido meramente objetual

el carácter histórico de los modos de habitar, de las relaciones interpersonales, es el espacio de la intimidad y de la socialización. Determina la vida familiar, comunitaria y personal.

El derecho a la ciudad y a la vivienda son mutuamente dependientes, de manera que se impone una concepción ampliada de la vivienda que trasciende sus límites físicos.

59. "las obras construidas son políticas, incluso las más modestas y cotidianas", en Durán Heras, M. Á. (2008): *La ciudad compartida: conocimiento, afecto y uso*. Santiago de Chile: Ediciones Sur, p. 139.

3.1.2.3. El papel de la administración

Como se apuntaba anteriormente, el problema de la vivienda es fundamentalmente un problema de desigualdad en el acceso. En este sentido, ha de entenderse que afecta a toda la población. Históricamente, en la política de vivienda de España y de la Comunitat Valenciana en particular, ha primado la visión según la cual el problema de acceso a la vivienda era mayormente un problema de oferta de vivienda, desde las claves del libre mercado. Pero, por otra parte y tal y como señala la ENDV 2017, existe un consenso amplio en la necesidad de regulación del sector de la vivienda basada en las políticas sociales que haga compatible la coexistencia de la vivienda como derecho fundamental y como bien económico sujeto a las reglas del mercado.

De todo ello se desprende que existe un conflicto social en la manera de entender la cuestión de la vivienda, bien sea porque se entiende en clave privada, bien en clave social.

En realidad, en el plano social, el problema de la vivienda es causa y consecuencia de gran parte de las desigualdades sociales. En la medida en que el acceso a una vivienda adecuada se dificulte, se propicia la desigualdad de oportunidades y la segregación. Adicionalmente, esto contribuye a potenciar procesos de degradación del espacio urbano y del tejido social, en forma de marginalidad. En última instancia, la intervención pública desde una política social en la vivienda supone una inversión rentable

en términos sociales y económicos. Por añadidura, cabe recordar que el carácter cíclico del sector inmobiliario comporta unos riesgos elevados para el sostenimiento social y económico si no se establece una adecuada regulación del mercado residencial. El hecho de que la vivienda sea un bien de primera necesidad, unido a la demanda especulativa en el sector, provoca inevitablemente fases inflacionistas que afectan al conjunto de la sociedad.

Por todo ello, y tal y como recoge la Constitución española en su artículo 47, en el capítulo tercero “De los principios rectores de la política social y económica”: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”

La aplicación efectiva de este mandato ha tenido a lo largo de estos últimos 40 años una repercusión limitada en la medida en que se ha delegado en las dinámicas de mercado su satisfacción, tal y como se desprende del capítulo de análisis, incentivado y subvencionado la construcción de vivienda protegida que en su mayoría ha sido privatizada. Debería garantizar la amortiguación de las fases especulativas del sector sin recurrir específicamente a políticas anticíclicas de nueva producción de

vivienda. La prioridad ha de ser la de ajustarse a las necesidades de las personas a partir del parque de viviendas existente. En tanto que uno de los pilares del estado de bienestar, la administración debería reconocer y ejercer la tutela en materia de vivienda, al igual que hace en sanidad y educación. La administración es la única garante del disfrute del derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

El problema de la vivienda es causa y consecuencia de gran parte de las desigualdades sociales, de manera que se requiere la tutela efectiva de la administración para corregirlo.

3.1.3. La justicia

“La desigualdad habla de diferencias sociales que están ahí y que interpelan a la conciencia moral moderna porque nadie se merece ser pobre o vivir en una sociedad con un índice de esperanza de vida inferior a la media o carecer de medios necesarios para desarrollar todos los talentos que uno tiene. La injusticia añade a la desigualdad la culpabilidad o la responsabilidad, no por supuesto en el sentido de que el pobre sea culpable de su pobreza. La culpa se refiere al origen de la desigualdad.”

Reyes Mate, *Tratado de la injusticia*



Desde el origen del urbanismo como disciplina moderna, la cuestión de la vivienda ha estado estrechamente vinculada a la pobreza. Primero en un sentido fisiologicista, después humanitarista. Desde la sociología o la medicina se insistió en la necesidad de corregir las condiciones materiales de vida en las crecientes ciudades industriales como condición necesaria para corregir los problemas sociales. Las calles estrechas, las viviendas húmedas y mal ventiladas, antes que la evidencia de una desigualdad social, se interpretaba como la materialización de una corrupción del tejido social. Transformando la ciudad y sus viviendas se lograría transformar a las personas y garantizar el orden público frente a las revueltas. Posteriormente, se entendió que las carencias materiales no eran una mera manifestación de dificultades sociales, sino que participaban en las causas. Los problemas urbanos en un sentido amplio fueron por tanto considerados problemas fundamentalmente sociales. De hecho, desde los años noventa, los análisis han ido progresivamente sustituyendo el factor de pobreza como elemento vertebrador del diagnóstico e incorporando un análisis dinámico y multidimensional que recae en el concepto de “exclusión social”.⁶⁰

Bien sea entendido como un problema material o social, el problema de la vivienda no puede ser reducido a una disfuncionalidad que cabe corregir. La realidad constructiva constituye realidad social,

la realidad social constituye realidad constructiva. Y es en ese sentido en el que el problema de la vivienda ha de ser considerado un problema de justicia, o de injusticia si se prefiere. Las dificultades de acceso por impedimentos económicos, los desahucios, la dificultad de emancipación de los jóvenes, los procesos de marginación social derivados del entorno, los guetos, la expulsión de los habitantes por presiones turísticas o especulativas, el sinhogarismo, las desigualdades de oportunidades derivadas del origen del individuo... vulneran el compromiso ético del contrato social. No acoger a sectores de la población en su vulnerabilidad, no proporcionar un medio para conciliar la vida laboral con la familiar, para promover actividades intergeneracionales, para integrar la diferencia, para dignificar actividades de la vida cotidiana... ha de entenderse no ya como un problema material o social, sino como una injusticia.⁶¹ No basta la detección e incluso corrección de la desigualdad, sin la asunción y subsanación de la responsabilidad origen de la desigualdad persistirá. Desde la reclamación de justicia, abordar la desigualdad supone desactivar lo que la provoca.

La justicia habitacional ha de combinar la igualdad de acceso al derecho a la vivienda y el respeto por la pluralidad de opciones habitacionales, para lo cual la tradición feminista es un modelo a seguir.

60. VV. AA. (2008): *Exclusión social y desigualdad*. Manuel Hernández Pedreño (coord.), Murcia: Universidad de Murcia.

61. Atkinson, R. y Jacobs, K. (ed.) (2017): *House, home and society*. Palgrave HE UK.

3.1.3.1. La injusticia habitacional

En la elaboración de este Libro Blanco, la tradición feminista en su dedicación a la mejora de las condiciones de habitabilidad urbana y de la vivienda ha proporcionado un marco de reflexión de primer orden.⁶² Se ha de destacar su consciente y plural manera de abordar la aproximación a todo espacio de convivencia desde las claves de la justicia social. En este sentido, aporta claves de reinterpretación de una paradoja que lastra la cuestión de la vivienda en nuestra sociedad desde al menos las vanguardias heroicas de principios del siglo pasado y que ha de ocupar toda política de vivienda: encontrar cómo compaginar, atendiendo a los paradigmas de los derechos humanos, la reivindicación de la igualdad de acceso al derecho fundamental a la vivienda y el respeto por la pluralidad de opciones habitacionales.⁶³

Dos son las claves de la tradición feminista que proporcionan instrumentos para ello. Ha afrontado desde sus inicios, por una parte, la falta de igualdad en derechos efectivos entre hombres y mujeres. La defensa de la igualdad ha constituido en el orden democrático español la piedra de toque de toda reivindicación feminista como respuesta a la insostenible y claramente constatable desigualdad entre géneros en la mayoría de los ámbitos de convivencia.⁶⁴ Comparte, pues, la reivindicación de la necesidad de equiparar derechos entre el mayor número poblacional, como es preceptivo en el caso de toda política de vivienda. Por

otra parte, la perspectiva feminista ha asumido la singularidad de su mirada. Se presenta como una perspectiva concreta y diferenciada a la hora de abordar la convivencia y estructurar la sociedad. Aporta una novedosa perspectiva para la resolución de los conflictos urbanos desde la asunción de la diferencia.⁶⁵ En la medida en que las tareas y las aproximaciones interpersonales que la caracteriza puedan hacerse extensivas al conjunto de la sociedad, la sociedad alcanzaría mayores cuotas de cohesión e implicación a favor de una sociedad más justa y sostenible. Comparte, pues, asimismo el carácter inclusivo y dignificador con toda política de vivienda con enfoque social.

En esencia, estos polos de tensión, entre la igualdad y la diferencia,⁶⁶ se encuentran presentes en toda política de vivienda. En especial cuando a estas dos máximas de la justicia social han de sumarse la necesaria satisfacción de una necesidad por todos compartida, como es el dotarnos de cobijo, y la plural manera de concretarlo en un modo de habitar. Cómo combinar ambos desde la justicia social es el desafío mayor que este *Libro Blanco* pretende abordar.

La tradición feminista nos ha legado, a este respecto, un valioso punto de partida: la necesidad de no confundir en la perspectiva de género las causas con los efectos.⁶⁷ Por una parte, las determinaciones biológicas han producido efectos reales

62. Mateo-Cecilia, C. et al. (2016): "Some notes on how to introduce the gender perspective in urban policies. The case of the Valencian Community (Spain)", en *Territory of Research on Settlements and Environment*. Vol. 9, nº 2, pp. 187-202.

63. Véase, por ejemplo, los libros de Dolores Hayden *The Grand Domestic Revolution: A History of Feminist Designs for American Houses, Neighborhoods and Cities* y *Redisigning the American Dream: The Future of Housing, Work and Family Life*.

64. "Situación en que todos los seres humanos son libres de desarrollar sus capacidades personales y de tomar decisiones, sin las limitaciones impuestas por los estrictos roles tradicionales, y en la que se tienen en cuenta, valoran y potencian por igual las distintas conductas, aspiraciones y necesidades de hombres y mujeres." *Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género*, p. 5.

65. En una versión moderada, el feminismo de la diferencia pretendió desplazar la polarización del igualitarismo desde la contraposición igualdad/diferencia hacia la de igualdad/desigualdad, posibilitando de esta manera una reivindicación de la diferencia de la mujer respecto del hombre como un valor democrático. Véase, por ejemplo, Sendón de León, V. (2006): *Matria: el horizonte de lo posible* (2006). Madrid: Editorial Siglo XXI.

66. Amorós, C. (1994): *Feminismo: igualdad y diferencia*. México: Colección Libros del PUEG, UNAM.

67. La "perspectiva de género" es una categoría analítica que surge en el marco de la lucha feminista contra la desigualdad entre el hombre y la mujer. En concreto, supone un reconocimiento de la asimetría en las relaciones de poder entre géneros, asume que estas han sido conformadas cultural e históricamente, y las enmarca en la pluralidad social (clase, etnia, edad, preferencia sexual y religión).

en los cuerpos y en las mentes. Por otra, los mecanismos de socialización de toda cultura han hecho suyas estas manifestaciones fisiológicas,⁶⁸ y las han trasladado del ámbito de lo puramente material al terreno de lo simbólico. La falacia consistiría, pues, en presentar lo que es meramente una construcción social naturalizada, es decir, la identificación de los géneros con hábitos sexuados, como un fundamento natural, luego determinista. En su radical aplicación, esta tesis lleva a identificar la desigualdad entre géneros no tanto en la división sexuada de la sociedad, sino en comportamientos concretos que idiosincrásicamente en las sociedades occidentales están culturalmente condensados en la figura simbólica masculina y, más concretamente, en la dominación masculina entendida como aquel rasgo cultural simbólicamente adherido a una identidad sexuada.⁶⁹

De tomar en consideración esta premisa, toda acción política que quiera revertir el actual estado de desigualdad (que, en última instancia, ha de entenderse como una coacción a la libertad y un impedimento a la justicia social) ha, por tanto, de intervenir contra las causas de toda dominación con el fin de corregir la desigualdad y respetar la diferencia.⁷⁰ Este orden social estructura las instituciones, las empresas, las redes sociales... Se reproduce en la escuelas y universidades. Y queda palmariamente evidenciado en el ámbito doméstico.⁷¹ Se trasmite en todo espacio social con independencia de

quién sea el emisor y quién sea el receptor. De esta manera, liberar a las mujeres de la dominación, es decir, liberarlas de las estructuras objetivas y adquiridas que les han sido impuestas no es ya solo una liberación de la dominación del hombre sobre la mujer, fruto de las desigualdades a corregir, sino también una liberación de un hábito idiosincrásicamente masculino que bien puede manifestarse con independencia del género.⁷² De igual manera, liberar de esta dominación implicaría liberar a su vez a los hombres de aquellas estructuras que les empujan a reproducirlas y a aplicarlas. De la denuncia de la desigualdad se puede pasar así a localizar en el origen de la desigualdad el foco de atención.⁷³ Se trata en definitiva de entender la no atención al derecho a una vivienda no tanto como una desigualdad, sino como una injusticia.

68. Eagly, A. H. y Wood, W. (1999): "The origins of sex differences in human behaviour: Evolved dispositions versus social roles", en *American Psychologist*, 54.

69. Tal y como lo plantea, por ejemplo, Judith Butler, "en algunas explicaciones, la noción de que el género se construye sugiere un cierto determinismo de género cuyo significado sería inscrito sobre cuerpos anatómicamente diferenciados, cuerpos concebidos como recipientes pasivos de una ley cultural inexorable [...]. En este caso, no la biología sino la cultura se hace destino." En Butler, J. (1990): *Gender Trouble. Feminism and the Subversion of Identity*. Nueva York: Routledge, p. 8.

70. Bourdieu, P. (2000): *La dominación masculina*. Barcelona: Anagrama, pp. 83-84.

71. Estas estructuras tienen su correlato en el diseño de las viviendas. Véase Kanes Weisman, L. (1992): *Discrimination by Design*. Chicago: University of Illinois Press.

72. Es el caso, por ejemplo, de la violencia intragénero que afecta a gays, lesbianas, bisexuales y transexuales en España. El reciente informe realizado por la asociación COGAM (muestra de 900 personas LGTBI), el 30% de homosexuales reconoce haber ejercido violencia contra su pareja (el 26,56% en hombres y el 33,85% en mujeres). En una investigación anterior, Antonio Ortega López (2014) cifró que el 70% de los hombres gays encuestados reconocían haber sido víctimas de violencia dentro de sus parejas. Nótese la distancia respecto de aquella ejercida contra la mujer por parte del hombre cuantificada en un 12,5% según la *Macroencuesta de Violencia contra la Mujer 2015*. Véase asimismo la comparecencia en el Congreso de los Diputados (Subcomisión para el estudio del funcionamiento de la Ley Orgánica 1/2004) "Homofobia y violencia intragénero" de Inmaculada Mujika Flores, directora de la asociación ALDARTE, el 19 de mayo de 2009, publicada en <http://www.pensamientocritico.org/inmmuj1109.html>

73. Tanto desde un punto de vista teórico, como desde la práctica política, el mayoritario igualitarismo liberal en occidente ha traducido la máxima democrática de la igualdad en la corrección de las diferencias por medio de nuevos mecanismos compensatorios (redistribución, discriminación positiva...). En cambio, una aproximación genuinamente democrática solo puede abordarlo desde la necesidad de erradicar la dominación que origina dicha desigualdad. Véase especialmente "Justice, Equality, and Freedom" en VV. AA. (2008): *The Oxford Handbook of Political Theory*. Johan S. Dryzek, Bonnie Honig y Anne Phillips (ed.). Oxford University Press.

3.1.3.2. Feminizar la vivienda

El movimiento feminista ha contribuido a ampliar el espectro de reivindicaciones al introducir en lo político elementos que, precisamente por la prevalencia de una estructura androcéntrica, habían sido hasta entonces ignorados, bien por ser considerados propios de la esfera de lo privado, bien por alejarse de las líneas estratégicas dictadas desde instancias con intereses divergentes. Cabe insistir, en este sentido, en el valor de la perspectiva de la mujer en lo que a cuestiones de habitabilidad se refiere. A pesar de que las mujeres han sido las usuarias más intensamente involucradas en el espacio doméstico, y que aún hoy siguen siéndolo, apenas se ha contado con su intervención directa en el diseño y construcción de las viviendas.⁷⁴ Desde la perspectiva de un trato equitativo esto supone ya de por sí una anomalía. Pero, además, implica un derroche social en la medida en que son ellas, desde su experiencia concreta, las que pueden aportar una perspectiva novedosa fundamentada en nuevas claves de convivencia. Es por tanto perentorio hacer valer su opinión, al tiempo que ha de promoverse la corresponsabilización del hombre en el entorno privado, en el mantenimiento y cuidado del hogar y las personas. Visibilizar, por otra parte, unas tareas que históricamente han sido obviadas en las discusiones públicas supone un trabajo de justicia social.⁷⁵

Pero “feminizar la vivienda” no quiere únicamente apelar a la restitución de la dignidad del papel de

la mujer en la vivienda. Ni tampoco es deseable que a favor de la lucha por la igualdad de género se instaure un nuevo tipo de universalismo ficticio, trasladando el efecto de la dominación masculina a otro terreno, so pretexto de combatir las posiciones dominantes. No se pueden olvidar las reivindicaciones políticas más amplias que aspiran a corregir desequilibrios perpetuados por las relaciones de dominación entre sexos. De lo contrario se corre el riesgo de acabar siendo invisibilizadas al ser asimiladas a lógicas contrarias a un nuevo orden post-androcéntrico. Se trata antes bien de favorecer que la lucha de la mujer, así como la de otros grupos discriminados, se sume a la acción política más allá de las luchas meteorizadas de pequeños grupos de interés. Su perspectiva concreta, en el seno del movimiento social y apoyándose en sus estructuras organizativas es un valor que ha de ser aprovechado colectivamente. El riesgo de asimilación acrítica en las normas ordinarias de la acción política, el alejamiento de sus preocupaciones y sus propios intereses ha de evitarse. Convocar a las mujeres y otros colectivos a comprometerse en una acción política que trascienda los intereses particulares implica que trabajen a favor de un cambio colectivo.⁷⁶ El hecho de implementar en dichos movimientos sociales formas de organización y propuestas transformadoras capaces de revertir la estructura que eterniza su subordinación es un corolario.

74. “En este proceso de solidaridad y trasvases intergeneracionales en las familias, el papel económico de las mujeres es mucho más intenso de lo que generalmente se reconoce. La imagen legal y administrativizada de la familia deja a las mujeres en un lugar secundario porque no han sido ‘cabezas de familia’ ni ‘persona principal’, ‘sustentador’, ‘activo’, ‘depositarias de la patria potestad’ o ‘iniciadoras del apellido’. Pero, en realidad, el eje de continuidad social y económica de las generaciones depende en España más de ellas que de los varones. Las relaciones más intensas no se producen en la línea familiar del padre, sino en la de la madre: la proporción de familiares pertenecientes a la línea materna en los hogares es doble que la de los pertenecientes a la línea paterna. Esto se refleja en la transmisión del capital simbólico y los recursos no monetarios, tan importantes como la transmisión legal o patrimonial.” Durán (2008): *op. cit.*, pp. 163-164.

75. Es necesario implementar medidas de visibilización para “conocer y aprehender la realidad, desde un sujeto diferenciado” (*Guía para la incorporación de la perspectiva de género*, p. 18).

76. Ciertas experiencias remiten al valor de incorporar la experiencia concreta de, por ejemplo, personas con movilidad reducida al diseño arquitectónico. Véase Heylighen, A. et al. (2016): “Socially innovating architectural design practice by mobilising disability experience. An exploratory study”, en *Architectural engineering and design management (1745-2007)*, 12 (4).

Se trata, en suma, de rescatar ese legado de la tradición feminista y trasladarlo al ámbito de lo doméstico.

Feminizar la vivienda se concreta, pues, en la conjunción de estos dos polos. Por una parte, el legado feminista aplicado al ámbito doméstico y, por otra, dotar a las políticas de vivienda y por extensión a su regulación técnica de cualidades culturalmente atribuidas a la mujer. De este contexto de reflexión se pueden extraer al menos tres líneas de intervención en el espacio doméstico desde la perspectiva de la feminización de la vivienda.⁷⁷

En primer lugar, hay que reivindicar el valor del cuerpo. La calidad de la vida doméstica, especialmente desde la perspectiva de la diversidad de sus habitantes, depende fundamentalmente de la interacción de las cualidades espaciales y de diseño con la organicidad del cuerpo. Se es vulnerable, se tiene necesidades insatisfechas porque se es cuerpo.⁷⁸ En segundo lugar, hay que normalizar la dependencia como un vínculo positivo. Contra el mito de la autodeterminación se trata de reivindicar el valor de la necesidad como cambio de paradigma en las relaciones interpersonales y como mecanismo de cohesión social en su traslación a la vivienda.⁷⁹ Se es interdependiente, no ya solo a nivel social, sino también a nivel ecosistémico. Esta asunción puede suponer una nueva vía de re-materialización del discurso de la economía o de

la política. Por último, debe priorizarse la vida en su sentido relacional. El diseño de la vivienda ha de ser inclusivo, ha de entenderse en su dimensión conciliadora.⁸⁰

Feminizar la vivienda apela al legado feminista aplicado al ámbito doméstico y dota a las políticas de vivienda de cualidades propias de la perspectiva de género.

77. Ha sido de gran ayuda para establecer estas prioridades el artículo Rodríguez Palop, M. E. (2017): "Reformular los derechos humanos desde una visión relacional. El fin de la inmunidad y la autosuficiencia", en *Derechos y libertades: Revista del instituto Bartolomé de las Casas*, 36, pp. 135-166.

78. "Uno no está frente a su cuerpo, se está en él, o mejor dicho se es él: el cuerpo no está en el espacio como las cosas, sino que habita el espacio, a través de él tenemos acceso al espacio". Merleau-Ponty, M. (1975): *La fenomenología de la percepción*. Madrid: Península.

79. Harrison et al. (2000): *op. cit.*

80. Véase Imrie R. y Hall P. (2001): *Inclusive design*. Londres: Routledge. "El concepto de conciliación obliga a pensar la ciudad y el espacio construido de forma integral, como un sistema donde cada elemento juega un papel fundamental para el conjunto", Gea21 (2007): *Viviendas que concilian: la perspectiva de género aplicada a las viviendas de nueva construcción*. Madrid: Concejalía de Igualdad y Empleo. Ayuntamiento de Fuenlabrada, p. 15.

3.1.4. La equidad habitacional

“Lo equitativo y lo justo son una misma cosa; y siendo buenos ambos, la única diferencia que hay entre ellos es que lo equitativo es mejor aún. La dificultad está en que lo equitativo, siendo justo, no es lo justo legal, sino una dichosa rectificación de la Justicia rigurosamente legal.

La causa de esta diferencia es que la Ley necesariamente es siempre general, y que hay ciertos objetos sobre los cuales no se puede estatuir convenientemente por medio de disposiciones generales y así en todas las cuestiones respecto de las cuales es absolutamente inevitable decidir de una manera puramente general, sin que sea posible hacerla bien, la ley se limita a los casos más ordinarios, sin que disimule los vacíos que deja.”

Aristóteles, *Moral a Nicómaco*, libro V, capítulo X



Con la equidad habitacional se quiere responder a las tres reflexiones anticipadas sobre la vida, el derecho y la justicia en el ámbito de la vivienda. Se trataría, en primer lugar, de situar en el centro de la política de vivienda la premisa de anteponer a todo criterio los habitantes y sus necesidades concretas. Al tiempo, consiste en reconocer el potencial transformador de la materialidad. Este giro debería inmunizar la arquitectura contra prácticas que han devenido sistémicas en la medida en que el foco se centraría en ajustar la realidad construida con la necesidad concreta de los que la habitan, atendiendo a su multiplicidad y corrigiendo los mecanismos de consolidación de las desigualdades.

La estrategia a implementar consiste en conjugar la dimensión social con la privada en la vivienda de manera que ambas entablen un diálogo emancipatorio y mutuamente enriquecedor. Ciertas características de los nuevos modelos de convivencia pueden favorecer este objetivo. Otros, en cambio, perjudican. Una vivienda puede favorecer o entorpecer las relaciones sociales, puede propiciar un cierto tipo de ciudad, un modelo de vida. El límite entre la vivienda y la ciudad es hoy difuso. El estricto cumplimiento de la normativa vigente es, de hecho, ya de por sí un mecanismo que propicia un tipo de ciudad. La polaridad entre ciudad y vivienda encuentra un claro límite si se ve desde la perspectiva de la equidad: la calle y la casa, lo

público y lo privado se difuminan. El anonimato y la vida de barrio... Cuestiones de pequeña escala, y no por ello de menor magnitud, como la proximidad de la vivienda al espacio de trabajo repercuten radicalmente en estas cuestiones.

Este enfoque parte del reconocimiento de las condiciones específicas de cada persona o grupo social, incorporando por tanto en sus premisas de partida la existencia de relaciones de poder desiguales y factores discriminatorios. En términos jurídicos, la equidad es el medio para aplicar el derecho con justicia en ausencia de una norma legal explícita. Tiene en cuenta, pues, las circunstancias particulares. "Atempera" la ley. Ello permite en última instancia no reproducir normas y conductas discriminatorias. Se trata de atender en su especificidad las demandas de las múltiples aspiraciones de modos de vida de la sociedad actual, sin renunciar a la posibilidad de seguir avanzando hacia la cohesión social. Dotar a la vivienda de un carácter social, sin por ello discriminar ni homogeneizar. En concreto, se propone la interpretación del término equidad habitacional a partir de tres amplios ejes temáticos:

- a. **Flexibilidad.** Las dinámicas actuales imponen cierta inestabilidad en el uso de la vivienda motivada por la exigencia de movilidad, la flexibilidad de los núcleos familiares o la adaptabilidad a lo largo de la vida útil de la vivienda.
- b. **Diversidad.** La sociedad es cada vez más plural y, en la medida en que esta diversidad sea reconocida, la vivienda podrá propiciar un mejor ajuste con las expectativas vitales de cada cual y permitirá la inclusión.
- c. **Solidaridad.** Múltiples ocupaciones domésticas han sido históricamente relegadas a un papel subalterno, afectando por tanto a la dignidad de quienes las desempeñan. Una vivienda ha de dignificar las tareas del cuidado, del mantenimiento y, en general, de la gestión de la vida cotidiana. Asimismo, desde una perspectiva ecosistémica este sentido de la solidaridad ha de poder revertir en una reinterpretación de la sostenibilidad (social, económica y ambiental).

3.2. Principios

En el sentido ampliado que exige la equidad habitacional, la vivienda ha de ser asumida desde una perspectiva ecosistémica. Ello conlleva el reconocimiento de su inevitable influencia a diferentes escalas y, a este respecto, la condición póstuma antes aludida impone al menos tres enfoques. Con el fin de poder abrir la posibilidad a la continuidad de la vida, que esta sea suficientemente satisfactoria y que el propio sistema la acoja, conviene establecer los principios que rigen este LBV desde los diferentes marcos de sostenibilidad: social, medioambiental y económica

En primer lugar, la sostenibilidad social apela a la capacidad para alcanzar objetivos comunes de la sociedad sin por ello frustrar las aspiraciones individuales. Conciernen áreas tradicionales de la política social y nuevas maneras de abordar el desafío de la equidad, como pueda ser la participación ciudadana, lo común... En segundo lugar, el marco de la sostenibilidad medioambiental señala la incompatibilidad del ritmo de consumo de la civilización actual con la capacidad de carga del planeta. En cualquiera de los escenarios de respuesta a esta crítica situación, la vivienda, especialmente la urbana, jugará un papel central para posibilitar la apertura de un horizonte de posibilidad. Por último, el marco de la sostenibilidad económica apela a una propuesta alternativa al erosionado “desarrollo sostenible”, en la medida en que se entiende que la apuesta por el desarrollo compromete a la larga

no solo el sostenimiento social y medioambiental, sino incluso el del propio sistema capitalista.

Desde un punto de vista operativo, la implantación de estos tres enfoques ha de atender a la transversalidad de las tres temporalidades, de manera que se pueda corregir del pasado aquello que imposibilita la implantación de estos enfoques, se abra un presente que los respete y se oriente la vivienda hacia un futuro que los acoja. En estas tres temporalidades se basan los tres principios que orientan la implantación de las líneas de actuación de este LBV: desmercantilizar la vivienda, socializar la vivienda y resituar la vivienda.

3.2.1. Desmercantilizar la vivienda

“La vivienda tiene una triple faceta dentro del capitalismo (alojamiento, mercancía, capital) y las dos últimas priman a costa de la primera: la propiedad se ha desvinculado completamente de su función social como alojamiento. Y para impulsar la función social de la vivienda hay que minimizar sus facetas de mercancía y capital y limitar la especulación y su rentabilidad y hay que maximizar la faceta de alojamiento y la utilización del parque residencial.”

Zarapuz, El derecho [efectivo] a la vivienda como fuente de igualdad y de desarrollo real

La vivienda nunca ha sido tratada en España como un servicio público obligatorio, parte integrante de los servicios como la sanidad o la educación. Más bien ha predominado su concepción como patrimonio, primando así connotaciones mercantilistas e individualistas, hasta el punto de haber sido considerada “el pilar flojo del estado de bienestar”.⁸¹ El único límite a la demanda ha sido fijado por unas leyes en esencia promotoras de esta concepción.⁸²

Por añadidura, la política de vivienda en España ha estado encaminada a facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas que tienen dificultades para hacerlo en el mercado libre con un pretendido fin redistributivo.⁸³ Y, como agravante de la situación, si la política de vivienda en España ya era una de las menos desarrolladas de la Unión Europea, tras los ajustes presupuestarios a partir de 2007 prácticamente su totalidad ha sido desmantelada. En 2012 se canceló la Renta Básica de Emancipación; en 2016 se redujo a menos de la mitad respecto de antes de la crisis el sistema de subvenciones, incentivos y ayudas para la construcción de viviendas de protección oficial. Solo algunas autonomías han mantenido en alguna medida el apoyo a una política de vivienda,⁸⁴ aunque las limitaciones presupuestarias y el control financiero estatal merman significativamente su efectividad. El proceso de mercantilización de la vivienda ha sido implementado, pues, de manera progresiva en el estado español con la complicidad más o menos voluntaria

de las distintas administraciones.⁸⁵

La radical transformación del proceso productivo y de los mecanismos de distribución motivados por esta mercantilización de la vivienda lleva a delegar en el mercado inmobiliario las condiciones de acceso a la vivienda e incluso determina las características de las mismas con arreglo a criterios ajenos al bien común. Se impone el valor de cambio de la vivienda al valor de uso, justificando así prácticas insostenibles como la tenencia de viviendas vacías. Adicionalmente el valor de cambio para el propietario no depende del valor de uso para su inquilino, generando una desproporción entre aquel que la necesita y aquel que la detenta, generando barreras al acceso precisamente para aquellos que más la necesitan.

Todo ello limita la posibilidad de considerarla como bien social objeto de una atención por parte de la administración ajena a las lógicas del mercado.⁸⁶ Impide en la práctica considerarla en su dimensión de derecho social con capacidad inclusiva y alienta, en definitiva, que la vida social se subordine a las relaciones de mercado.⁸⁷ Debe el estado junto con fuerzas emancipadoras hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda. Este es el sentido estricto de desmercantilizar la vivienda: “la extracción de una relación social del mercado y su adscripción a la regulación estatal”.⁸⁸

81. Torgersen, U. (1987): “Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State”, en *Scandinavian Housing and Planning Research*, Vol. 4-1, pp. 116-126.

82. “Este proceso de acceso a la propiedad de las viviendas se debe a varios factores. El primero es de tipo legal: la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 excluyó del libre mercado el precio de los alquileres y desanimó la inversión privada de esta actividad, forzando de modo indirecto a la demanda a dirigirse al mercado de venta en lugar de al de arrendamientos. El segundo factor es económico: en la economía española ha habido un largo periodo inflacionista y un *boom* turístico en el que la inversión inmobiliaria era el modo mejor y más sencillo de mantener el poder adquisitivo del ahorro de las familias. El tercer factor es de tipo político-organizativo: el acceso a la propiedad de la vivienda se ha evaluado políticamente de un modo positivo, explícito, durante décadas. Para una población que aceleradamente rompía las relaciones de propiedad o enraizamiento en la tierra, la propiedad de la vivienda aportaba estabilidad y reforzaba la vinculación al mercado de trabajo, contrarrestando esta pérdida. Por ello no se han potenciado administrativamente —además de los problemas de gestión o la oportunidad de grandes negocios que ha comportado la construcción masiva para la venta— las cooperativas de alquiler u otras fórmulas jurídicas de tenencia distintas de la propiedad que son muy comunes en algunos países europeos.” Durán (2008): *op. cit.*, p. 152.

83. Rodríguez, J. (1993): “El carácter redistributivo de la política de vivienda”, en *I Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza*. Madrid: Fundación Argentaria, pp. 147-164.

84. Son casos notables las comunidades de Cataluña y el País Vasco. Más recientemente, la Comunitat Valenciana ha aprobado medidas legislativas encaminadas a restituir en derecho a una vivienda (Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana).

85. Pueden identificarse cuatro etapas en la progresión hacia la mercantilización en España: desregulación del mercado (posibilitar el acceso homogéneo por parte del mercado a todo bien); la construcción de la escasez (generar una demanda inferior a la oferta), confianza en la eficiencia del mercado (la mejor manera de distribuir los recursos entre la población es por medio de las leyes del mercado); la acumulación de capital (extraer del mercado las plusvalías y concentrarlas). Véase Abellán Muñoz, J. (2015): *La vivienda: de Derecho Humano a mercancía*.

86. Garrido, P. (2004): “El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, en Tejedura Tajada, J. (dir), *Los principios rectores de la política social y económica*. Madrid: Biblioteca Nueva, p. 383.

87. Musterd, S. y Murie, A. (2002): *The Spatial Dimensions of Urban Social Exclusion and Integration*. Ámsterdam.

88. Polanyi, K. (2007): *La Gran Transformación: crítica del liberalismo económico*. Madrid: Quipu.

3.2.2. Socializar la vivienda

La aproximación a la cuestión de la equidad aplicada a la vivienda combina dos tendencias aparentemente contradictorias.

El espacio doméstico es considerado, por una parte, el reducto último de la libertad individual. Allí donde se puede ejercer sin limitaciones el derecho a una vida autodeterminada. O a eso se aspira, al menos. Lo cierto es que el concepto ampliado de autonomía de la sociedad occidental contemporánea implica asumir una serie de injerencias ajenas al ámbito doméstico. Visto desde la perspectiva de género, por ejemplo, es evidente que el ámbito privado está atravesado por multitud de obligaciones familiares y sociales que constriñen (hasta su práctica desaparición, en algunos casos) el margen para el desarrollo de una vida privada plena. A estas dinámicas socioculturales y económicas, inercias que tienen un largo recorrido histórico, cabría añadir ahora la reciente disolución de los límites entre lo público y privado (piénsese por ejemplo, en la presencia de los medios de comunicación en el espacio doméstico).

En segundo lugar, el reverso de estas dos aproximaciones paradigmáticas no es menos problemático. El espacio doméstico, en tanto que privativo, es el espacio de la invisibilidad por excelencia. Allí donde con mayor impunidad se ejerce la dominación. Es el espacio de la desigualdad oculta, de las vejaciones acalladas. Pero, igualmente, el mundo



actual proporciona un cierto correctivo a esta tendencia: las nuevas tecnologías posibilitan la apertura de estos reductos de impunidad al espacio público, por ejemplo.

El espacio privado conjuga, así, la idea de reducto de la libertad con la del espacio de la impunidad. En su apertura hacia lo público, inevitable en la actualidad, limita su recorrido autónomo, al tiempo que sirve de contrapunto a la cerrazón, al ocultamiento. No obstante, esta doble dialéctica no se rige hoy más que por dinámicas internas de los procesos que allí concurren. Quedan en su mayoría fuera del arbitrio de las administraciones o el bien común y al margen de todo juicio crítico.

Con la equidad habitacional se postula que la introducción de criterios de equidad en la vivienda ha de por fuerza pasar por regular, siempre desde el respeto al potencial de la intimidad, estas fuerzas que convergen en el espacio doméstico. Se trata en última instancia de hacer de la vivienda, como fue el caso en las vanguardias heroicas, un motor de emancipación social. El carácter emancipatorio de lo social ha de conjugarse con el del espacio privado, incorporando de ambos ámbitos aquellos elementos que colaboren en la implantación en la vivienda de un régimen de equidad. No se trata solo de responder a nuevos estilos de vida, sino propiciarlos. Recuperar el proyecto de mayor enjundia de la modernidad arquitectónica

en un sentido ampliado y crítico. Combinar la autonomía con la convivencia, en su tensión entre la tendencia a la diferencia y a la igualdad.

La vivienda así entendida ha de resultar un catalizador del cambio social. De ahí que incluso debiera ser revisable la misma nomenclatura referida a la unidad habitacional. “La vivienda es el edificio habitable, visto desde su perspectiva externa o administrativa”, recuerda María Ángeles Durán.⁸⁹ Es común su empleo en ámbitos que gestionan desde parámetros técnicos, administrativos o jurídicos la realidad construida con el fin de albergar personas. De ahí que en el léxico común venga aparejada habitualmente a aproximaciones cuantitativas, estamentarias o regulativas en general. Tal y como recoge por ejemplo el derecho francés o las Normas del hábitat gallego (Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, de la Xunta de Galicia), la palabra “hábitat” sería mucho más certera a la hora de señalar este sentido ampliado de vivienda.⁹⁰ Es primordial romper la relación dual interdependiente entre el derecho a la vivienda y la unidad arquitectónica vivienda. El hábitat atiende por una parte a la condición de espacio construido apto para el ser humano. No se refiere, además, únicamente a cualidades objetuales, sino que incorpora en su significado el carácter de ambiente ajustado a los gustos y necesidades de alguien. No se reduce a la piel, ya sea envolvente o interna, de este contenedor. Incluye a sus habitantes,

a un complejo sistema de convivencia con reglas sociales. Adhiere a su sentido meramente objetual el carácter histórico de los modos de habitar, de las relaciones interpersonales, es el espacio de la intimidad y de la socialización. Atiende a la idea de que determina la vida familiar, comunitaria y personal. Por otra parte, a esto se suma la aproximación ecosistémica según la cual un hábitat sería un área con condiciones apropiadas para la vida individual o de una comunidad. Por todo ello, podría decirse que la socialización de la vivienda implica entenderla en su sentido de hábitat.

89. Durán (2008): *op. cit.*, p. 139.

90. *Loi Urbanisme et Habitat*, 2 de julio de 2003. Hábitat “correspond au logement dans son environnement urbain et social”.

3.2.3. Resituar la vivienda

El tercer principio que fundamenta el LBV apela a resituar la vivienda respecto de su contexto, temporal y geográficamente en su sentido más inmediato, conceptual y operativamente en un sentido amplio. Atiende, pues, a la necesidad amparada por el principio de equidad habitacional de orientar la vivienda no solo hacia la satisfacción de las necesidades presentes de las personas y la sociedad en su conjunto, sino también a la anticipación de las venideras. Este carácter de anticipación, intrínseco por otra parte a la mera idea de proyectar, entraña en sí mismo una cierta paradoja que conviene analizar, al menos, desde dos perspectivas.

En primer lugar, es evidente que una de las características fundamentales de la vivienda obliga a poder localizarla. Una vivienda, incluso en el sentido ampliado de hábitat que en este LBV se propone, requiere una mínima permanencia en una localización concreta. Impone, por tanto, condicionantes como puedan ser la durabilidad, la fisicidad... y tantos otros que redundan en un cierto arraigo temporal y físico. Esta permanencia, que deviene cultural en última instancia y es necesaria para la concepción de la vivienda como tal, conlleva, no obstante, un cierto riesgo. La anticipación de necesidades futuras no puede darse sin la incorporación de preconcepciones, de maneras de concebir la vivienda ajustadas al presente y sus inercias. Ese carácter profético, de hecho, fue quizás el rasgo más duramente criticado en la revisión del Mo-



vimiento Moderno. En el límite es efectivamente difícil de congeniar la exigencia de localización y la de anticipación en la medida en que, siendo la arquitectura una disciplina que fundamentalmente ha de satisfacer las necesidades del usuario, cabría preguntarse de qué manera puede al tiempo cuestionarlas con el fin de corregirlas y proporcionar una alternativa real a un presente que se considera mejorable.

Insistiendo en esta evidente limitación de la capacidad de adaptación de la arquitectura a las nuevas demandas, durante la así llamada posmodernidad arquitectónica se llegó incluso a cuestionar la permanencia de la vivienda con propuestas como las aspiraciones nómadas o su desmaterialización.⁹¹ Eran propuestas que pretendían señalar la imposibilidad de, desde las claves de la permanencia convencional, establecer una alternativa a la sociedad imperante. En cualquier caso, este tipo de transgresiones de la máxima de permanencia de la vivienda no apuntan sino a su relevancia incluso cuando esta pretende ser cuestionada. Tan es así, que la caducidad de la vivienda pone en evidencia la necesidad de repensar su permanencia. En efecto, la tensión introducida en la vivienda desde el criterio de equidad, esto es, fundamentalmente la adaptabilidad de sus características a las exigencias de las personas y la sociedad impone un cierto grado de flexibilidad tanto en su conformación espacial como en su concepción misma que

obliga a revisar el criterio convencional de permanencia, al tiempo que no se puede ceder totalmente a la fantasía de la total temporalidad.

Los factores que influyen en el problema de la vivienda son de muy diversa naturaleza. Afectan la evolución demográfica de la población, el parque de viviendas disponible (su estado, la cuantía y sus características), la renta de los individuos, la intervención pública, el modelo urbanístico... Afrontar el problema de la vivienda es, pues, afrontar un gran abanico de retos que no solo son heterogéneos, e incluso por momentos incompatibles, sino que varían a lo largo del tiempo. El gran reto del principio de resituar la vivienda es, por tanto, lograr la compatibilidad entre la exigencia de permanencia en la vivienda, en tanto que mecanismo para impulsar un cambio estructural, y la satisfacción de la equidad habitacional, en tanto que garantía de satisfacción de la adaptabilidad. Con tal fin se han distinguido tres ejes estratégicos que afectan al terreno de la investigación, la innovación y la gestión en materia de vivienda.

91. Recuérdese aquí de las propuestas radicales formuladas teóricamente en el ya clásico *Mil mesetas* de Deleuze y Guattari, y plasmadas proyectualmente durante los años 70 por arquitectos como Toyo Ito.