

## **La violación al Derecho a la Vivienda y Bienes Inmuebles en Alemania**

Desalojos, presión sobre los bienes inmuebles y alquiler de vivienda para refugiados.

*Por Knut Unger, Witten Tenants Association (Asociación de Inquilinos de Witten)*

Este breve y provisorio informe tiene como propósito resaltar los peligros que existen para la defensa del “derecho de todas las personas a un lugar seguro en donde puedan vivir en paz y con dignidad” (constitución de HIC) en Alemania. Dentro de este tema, solo trata sobre los riesgos sistémicos para mantener el lugar en el cual uno vive, con la presión legal y extra legal de abandonar ese lugar.

Por lo tanto, este informe no trata otros problemas mas evidentes sobre el derecho a la vivienda en Alemania como por ejemplo la falta de hogar, la vivienda deficiente, el incremento en el alquiler y el acceso económico (mientras no lleven la presión de traslado), el grave problema de segregación social, discriminación racial, las muy evidentes violaciones a los derechos de inmigrantes y refugiados, las marcadas restricciones de participación de los habitantes, la corrupción emergente, la privatización y globalización del negocio de la vivienda, así como también el incremento de las tarifas por los cargos de servicios, demolición y renovación de lujo, aburguesamiento, etc.

El enfoque en “presión para dejar el lugar donde vives” se relaciona con el término “desalojo,” a pesar de que los desalojos forzados son solo la punta de un iceberg de la presión total.

En este informe, no podemos dar una visión general y completa sobre los mecanismos sistemáticos y a largo plazo y los déficits que están produciendo esta presión. Solo trataremos de centrarnos en los desarrollos más importantes que han sido las principales preocupaciones en los últimos 1-2 años. Al hacer eso, nos centramos en aquellos tipos de presión que probablemente son importantes en cantidad, en el sentido de que afectan a muchas personas.

Además, nos centramos en los resultados importantes de desarrollos complejos, pero apenas intentamos explicar las razones complejas. Sin embargo, es necesario explicar algunos contextos fundamentales así como también el uso y significado de términos en esos contextos. Es especialmente necesario explicar el marco legal y la especificación del fenómeno de “desalojo” en Alemania, en especial en la forma de “presión para dejar el lugar en el que uno vive” y “alquiler de vivienda para refugiados.” Los datos estadísticos para gran parte del fenómeno que se describe aquí no están disponibles.

Si preguntara a cualquier oficial, si existen “desalojos forzados” en términos de la Observación general 7<sup>1</sup>, este lo negaría y podría darle muchos argumentos correctos en referencia a (a) el desarrollado sistema legal de garantías en Alemania y (b) las fuerzas de mercado.

### **a. Sistema Legal**

1. Alemania ha ratificado todos los tratados internacionales relevantes (pactos y convenciones), salvo los principios de la Convención de Ginebra sobre refugiados).

---

<sup>1</sup>Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, Observación general No. 7: “El derecho a una vivienda: los desalojos forzados” (1997).

2. Para el sistema legal es más importante que el capítulo de derechos fundamentales en la Constitución alemana (Grundgesetz, GG), la cual, entre otros, garantiza:

- El respeto y la protección de la dignidad humana como la máxima obligación de todo poder público: El pueblo alemán está comprometido con los derechos humanos como fundamento de toda comunidad humana. Los derechos fundamentales son estándares legales que directamente vinculan a los poderes legislativo, ejecutivo y judicial. (GG1) (A pesar de que “el derecho a una vivienda” no está estipulado en forma explícita en la Constitución Nacional, es generalmente aceptado que la dignidad humana incluye el derecho a una vivienda)
- El derecho a la vida y el derecho al libre desarrollo de la personalidad: La libertad de la persona está garantizada, mientras no viole los derechos de otros. Solo se permiten restricciones en virtud de ley (GG2). (Esto significa que las condiciones de la vivienda deben garantizar la integridad física, así como también la libertad personal. El derecho de propiedad, así como el derecho de tenencia, puede ser restringido solo si este viola los derechos de otros. La libertad personal para ocupar una vivienda solo puede ser restringida por ley.)
- La igualdad ante la ley de hombres y mujeres, y su realización respaldada por el estado: esta prohibida toda discriminación que se realice sobre la base de género, raza, origen, idioma, creencias, concepciones políticas o religiosas, impedimento físico. (GG3) (Recientemente, el Parlamento adoptó una importante ley anti-discriminación basada en una norma de la Unión Europea (UE), que incluye la obligación de los terratenientes a evitar toda discriminación que afecte al acceso a la vivienda. Tras muchos debates, los terratenientes argumentaron que ellos deben tener el derecho para influenciar la composición de los vecindarios, evitando guetos. Por lo tanto, las garantías legales antidiscriminatorias son, en última instancia, más débiles de lo que se esperaba.)
- Todos los derechos civiles (libertad de opinión, libertad de organización, libertad de asociación y reunión, libertad de prensa, etc.) (Esto significa que inquilinos, personas sin hogar, personas sujetas al desalojo, etc. tienen el derecho de organizarse en una protesta pacífica, etc. La ley estipula excepciones y restricciones para extranjeros)
- Libertad de residencia para todos los ciudadanos alemanes dentro del territorio del estado: Este derecho solo puede ser restringido por ley en casos en los que las condiciones de vida no sean adecuadas, o en casos de peligro para el orden constitucional, epidemias, catástrofes naturales, para proteger a la juventud y para prevenir actos delictivos (GG11). (Esto podría iniciar pretextos para desalojos forzados, pero en realidad, el argumento casi nunca es utilizado. Existe un grave déficit en cuanto que la libertad de residencia no se encuentra garantizada para todos los habitantes. De hecho, a los solicitantes de asilo, aunque hayan sido residentes durante años, en general no se les permite dejar la ciudad de residencia sin un permiso especial, lo que les supone muchos problemas. Además de eso, los solicitantes de asilo son forzados a vivir en complejos específicos y, por consiguiente, tratados en forma similar a prisioneros. Sin embargo, en este informe no informaremos sobre estas graves violaciones a los derechos humanos fundamentales.)
- El hogar privado (Wohnung) es “inviolable” (GG13): La Ley Fundamental (Grundgesetz) contiene varios párrafos que regulan los derechos de la policía para registrar una residencia con el fin de arrestar a delincuentes, etc. (Esto es una cuestión de debate permanente.) Se permiten otras restricciones, con el fin de evitar peligros inminentes para el orden público especialmente para reducir el déficit de refugio. (Este artículo es uno de los fundamentos de la

protección legal contra los desalojos. Toda violación del hogar privado que no está explícitamente permitida por la ley es ilegal. Esto significa, por ejemplo, que los habitantes e inquilinos tienen medios legales para proteger sus hogares contra invasiones ilegales por parte de terratenientes, especuladores, etc. El párrafo incluso desarrolla un argumento para solicitar refugio en caso de una urgente falta de vivienda. El derecho a solicitar refugio fue un asunto importante y muy controvertido durante la crisis de la vivienda de 1988–95, cuando algunas municipalidades trataron la solicitud de refugios privados desocupados para personas sin hogar e inmigrantes.)

- Propiedad y herencia, el contenido y los límites de este derecho serán determinados por ley (GG14, 1). (Una decisión importante del Tribunal Superior aclara que el derecho a una vivienda incluye el derecho de alquilar un bien. Esto significa que la ocupación por parte de los inquilinos se encuentra protegida en el mismo modo que la tenencia de propiedad vitalicia. La resolución proporciona un argumento convincente para legislar la protección de los inquilinos)
- “La propiedad obliga. Su uso debe servir al bien común (GG14, 2)” (Esto es central y con frecuencia se utiliza como argumento para las restricciones de los derechos de propiedad en la vivienda y en la esfera urbana.)
- La expropiación solo está permitida si beneficia al bien común/comunidad: Solo es permitida sobre bases legales con regulaciones sobre extensión e indemnización (GG14, 3). (Esta cláusula protege contra las expropiaciones, pero permite la expropiación para fines públicos, como en el caso de desarrollo urbano, con normas en las legislaciones sobre planes urbanos maestros, etc.)
- Con fines de socialización, la tierra, los recursos naturales y los medios de producción por medio de una ley explícita e indemnización pueden transformarse en propiedad pública/común u otra forma de economía social (GG15). (Un argumento importante ha surgido de que la Constitución permite una transformación legal en economía socialista democrática. Los debates se han centrado en la socialización de la tierra. Sin embargo, la constitución evita explícitamente palabras como “nacionalización”; y “socialización” no significa tenencia pública, pero permite una tercera forma entre control de estado y capitalismo)

Las Constituciones de algunos estados federados de Alemania (dentro de la República Federal) incluyen “el derecho a la vivienda.” Pero esta cláusula tiene poca relevancia en la práctica. Por ejemplo, Hamburgo recientemente argumentó que no privatizaría complejos de viviendas del estado, en base al principio constitucional. Sin embargo el estado de Hessen hizo lo contrario.

Se ha desarrollado un sistema de leyes nacionales en base a estos principios constitucionales. A continuación, presentaremos las características relevantes del derecho civil, procedimientos civiles, derecho penal y otras normas aplicables.

## **2. Derecho Civil**

El Código Civil alemán regula todos los tipos de contratos privados.

Los propietarios están protegidos contra los desalojos, debido a su derechos sobre la propiedad (posesión). Las excepciones legales (expropiación legal) normalmente no son de importancia para el derecho a la vivienda.

- Un problema serio es la pérdida del derecho de propiedad en caso de quiebra. (Para el proceso de desalojo, ver abajo)
- La ocupación ilegal (ocupación) no está regulada. No existe el derecho para ocupar, y la ocupación no genera un contrato, mientras el terrateniente no acuerde un uso provisorio.

Incluye un capítulo importante sobre contratos de alquiler de vivienda, el cual estipula:

- La condición previa para que el inquilino este obligado legalmente a dejar la vivienda es la rescisión/finalización del contrato legal de alquiler. Durante la vigencia del contrato de alquiler, el propietario no tendrá derecho a pedirle al inquilino que se vaya.
- El modo más usual de un contrato de alquiler de vivienda es por tiempo ilimitado. El propietario posee el derecho de exigir un incremento del alquiler si él/ella puede probar que el alquiler se encuentra por debajo del promedio local. La tarifa de incremento es limitada. En caso de conflicto, el tribunal civil interviene. El incremento del alquiler modifica el contrato pero no lo finaliza.
- El derecho civil, bajo ciertas condiciones, también permite contratos limitados en el tiempo. Durante ese periodo, ni al inquilino ni al propietario se les permite rescindir el contrato. Si se han cumplido las condiciones para finalizar el contrato común, entonces el contrato finaliza.
- Los subcontratistas de un inquilino están menos protegidos.

El propietario puede alegar los siguientes motivos legales para rescindir un contrato común de alquiler de vivienda:

- El propietario necesita el apartamento/vivienda para él/ella o para algún familiar cercano: Si el propietario tiene interés en ocupar la vivienda puede rescindir el contrato de alquiler. El interés debe ser susceptible de aprobación y el propietario, de hecho, debe ocupar el apartamento, de lo contrario sería incumplimiento penal y el inquilino podría solicitar una indemnización. Contra una notificación escrita de desalojo, el inquilino puede presentar una objeción que argumente todas las consecuencias específicas personales y/o sociales que tenga para el o ella. (Por ejemplo: edad, discapacidad, no poderse permitir otra alternativa). En este caso, el tribunal trata de evaluar los intereses opuestos y decide si el propietario posee el derecho a desalojar. En muchos casos, las personas ancianas esperan obtener una decisión del tribunal a su favor. En muchos casos, el juicio finaliza en un acuerdo que incluye un período de extensión dentro del cual el inquilino debe dejar la vivienda y una indemnización monetaria.
- El mantenimiento de la vivienda no es económico: En este caso los procedimientos son similares:
- La transformación de una vivienda alquilada en un condominio ocupado por el dueño provoca un problema específico masivo: Los compradores de vivienda con frecuencia quieren utilizarla para ellos mismos y por consiguiente poseen el derecho a rescindir el contrato de

alquiler. En el caso de una conversión de condominio, la ley nacional estipula derechos tales como que el inquilino está protegido contra un desalojo por el nuevo dueño por un período de tres años tras la primera venta de la vivienda transformada. La ley nacional incluso permite que los estados federados definan períodos de protección más extensos para ciudades con problemas especiales de vivienda. Los períodos para las zonas urbanizadas difieren entre seis y diez años. (El estado de Renania del Norte- Westfalia – contra fuertes protestas – recientemente abolió la reglamentación para el inicio del año 2007. Miles de inquilinos se encuentran ahora bajo la presión de dejar sus viviendas dentro de los próximos 3 años. La iniciativa de las personas de conseguir hogares y trabajos seguros – una campaña de petición masiva oficial a nivel nacional es hacer una campaña para un restablecimiento de esta importante protección de garantía de tenencia). La reglamentación cubre las ventas de las casas de alquiler pequeñas para familias. Los inquilinos, en este caso, (no conversión de condominio sino ventas de pequeñas casas que habían formado parte de un proyecto anterior), no gozan de un período de protección especial.

- Viviendas pequeñas (de dos departamentos, o máximo tres, en casos específicos) que habiten el dueño e inquilinos: En este caso, el propietario posee el derecho para rescindir el contrato sin especificar los motivos. El período de desalojo es tres meses más de lo normal.
- El período usual de desalojo de la vivienda (el período que transcurre desde el envío de la notificación escrita de desalojo hasta el momento en el que el inquilino deja la vivienda) es de 3–9 meses, dependiendo del período de permanencia.

Además de estos tipos usuales de desalojo, Alemania posee tipos extraordinarios que son legítimos en caso de que el inquilino incumpla el contrato de alquiler. Existen dos motivos principales:

- Alteración del orden: Por ejemplo, el inquilino provoca a sus vecinos por medio de la violencia o ruido, o daña la vivienda, etc. Es importante para una minoría de personas carenciadas (por ejemplo personas adictas al alcohol o drogas);
- Deuda de Alquiler: Si la deuda supera el alquiler de dos meses, el propietario puede enviar un desalojo extraordinario. (el período es más breve de lo normal). Si el inquilino paga su deuda, el motivo de desalojo queda sin efecto. Excepción: Reiteración o retraso permanente en el pago durante un período prolongado. La deuda de alquiler sumada a las necesidades del propietario conforman los principales motivos para desalojos legales y el riesgo principal de convertirse en personas sin hogar.
- Alquiler no residencial o contratos de locación (tiendas, parques, garajes, bungalows turísticos, etc.) se encuentran menos protegidos. En principio el contenido del contrato es libre. Si no existe una norma explícita, el contrato de locación puede rescindirse sin motivo alguno. El período depende del ritmo de pago.

### **3. Derecho procesal civil legal y normas sobre desalojo**

El derecho sobre procedimiento legal en casos civiles regula las fases desde la notificación de desalojo hasta la decisión del tribunal y sus consecuencias. El siguiente párrafo resume el proceso y hace referencia a otras legislaciones y normas, en especial al derecho social y a las normas de orden público:

Si el inquilino no dejase la vivienda dentro del plazo de desocupación tras haber recibido la notificación de desalojo, el propietario posee el derecho de recurrir al tribunal para solicitar una orden de desalojo. El propietario debe probar ante el tribunal que él/ella tiene una causa legal por motivos ordinarios y extraordinarios para proceder a la desocupación. Esto puede realizarse presentando una nota formal para la desocupación del inmueble, detallando los motivos correctos y demostrando cualquier otra condición importante. En casos de una objeción a la petición del propietario a que el inquilino desaloje el inmueble, el tribunal evaluará los intereses opuestos. En caso de deuda de alquiler, el inquilino puede evitar un desalojo y asegurar su contrato con la condición de que pague el alquiler hasta que el tribunal inicie el juicio. El tribunal informa a la oficina local de previsión social sobre el procedimiento de desalojo que puede provocar la falta de vivienda. En caso de que fuese necesario, la oficina de previsión social puede intervenir y pagar la deuda. Los resultados posibles incluyen la decisión del tribunal sobre un desalojo legal, el derecho del inquilino a permanecer, o que otra persona medie un acuerdo.

En caso de que el tribunal decida a favor de un desalojo, también debe decidir sobre el período de desalojo. El tribunal tendrá en cuenta la situación personal y la posibilidad de encontrar alternativas de vivienda a tiempo. Es obligatorio evitar acciones que resulten en o lleven a la falta de vivienda. En casos de tales riesgos, el tribunal se encuentra en la obligación de informar a la oficina local de previsión social.

La persona que pierde el juicio debe pagar los costos judiciales.

Tras una decisión a favor del desalojo, si el inquilino no encuentra una vivienda alternativa, puede recurrir al tribunal para extender el plazo de desalojo.

Si el inquilino no deja la vivienda dentro del período establecido por la ley (período extendido), el propietario posee el derecho de recurrir al tribunal para solicitar una orden de desalojo. Estos procedimientos pueden ser muy rápidos.

La orden de desalojo (la cual incluso puede incluir un breve período) es entregada al inquilino. Si este no deja la vivienda en forma voluntaria, el departamento responsable del municipio procederá a un desalojo forzoso.

El municipio está obligado a no dejar a la persona en la calle (norma de orden público) sino a ubicarla en un refugio provisional en caso de que no hubiese una alternativa mejor.

El municipio asegura que los muebles y las pertenencias del inquilino que no puede llevarse al refugio provisorio serán guardadas en un depósito.

Todos los gastos tienen que ser pagados por la persona desalojada.

Si el inquilino se resiste en forma violenta, las autoridades municipales recurrirán a la policía a fin de cumplir la orden de desalojo.

#### **4. Derecho Penal**

La protección de la vivienda privada es de gran importancia. Toda violación extralegal a la vivienda privada es sujeta a castigo por la ley. Las autoridades intervendrán si la persona violada alega “alteración a la paz de la vivienda” (Hausfriedensbruch). En caso de dicha violación, la/s personas afectadas pueden llamar a la policía. Los ejemplos incluyen:

- El propietario irrumpe en el departamento,
- El propietario irrumpe en el jardín,
- Una persona sin vivienda irrumpe en una propiedad privada por la noche,
- Ocupación de la vivienda,
- Ocupación ilegal de una propiedad por caravanas (campamento de caravanas).

Las disposiciones penales pertinentes prohíben la coacción contra el inquilino. Dichos casos incluyen, por ejemplo:

- Un propietario “coacciona” al inquilino a firmar una nota de desocupación bajo amenaza;
- Un especulador “coacciona” al inquilino a firmar un contrato de compra por medio de amenaza, daño u otra acción perjudicial;
- El propietario destruye el jardín del inquilino;
- Ocupas destruyen elementos de una vivienda.

Las penas contra ocupantes ilegales han sido importantes. En el caso de los 81 movimientos de ocupantes ilegales en Alemania, los políticos y la policía han tratado de hacer cumplir el principio de que ninguna vivienda debería ser ocupada por más de 24 horas. Tan pronto como los dueños informaban a la policía, esta en forma violenta desalojaba a los ocupas y con frecuencia los arrestaba. Muchos ocupas han sido castigados por la ley. En la actualidad, la mayoría de los viejos ocupas han sido legalizados por medio de contratos de alquiler o venta a los ocupantes. Los nuevos ocupas son una excepción. Sin embargo, cada año hay algunos casos de desalojos de ocupas.

## **5. Otras normas importantes**

El asentamiento informal está prohibido por el derecho público. Una persona debe obtener un permiso del Departamento Municipal de Construcción para la construcción de cualquier vivienda (incluso las chozas de algunos campamentos amplios y permanentes).

Las construcciones ilegales pueden ser sujeto de demolición y/o desalojo. Un sistema complejo de normas de construcción, normas de propiedad y otras restricciones prevalece:

- Las condiciones para obtener un permiso para construir están reguladas, entre otras, por la ley pública de desarrollo urbano. Las construcciones están permitidas solo en áreas de construcción del plan maestro, o en lugares dentro de los pueblos si la construcción corresponde con el tipo de vecindario. Las construcciones de vivienda no están permitidas en las áreas que divididas en zonas para otros usos (ej. comercial, industrial, espacio verde) y en las afueras de las ciudades que no están divididas en zonas para la construcción (áreas agrícolas, bosques, etc.).
- En general, está permitido permanecer toda la noche en los espacios públicos de las ciudades, pueblos y villas. Sin embargo, muchas ciudades han desarrollado ordenanzas locales que no permiten campamentos, durmientes, “mendigos agresivos,” consumo de alcohol, etc. en las calles. Como consecuencia, muchas personas sin hogar son desalojadas de estos espacios. Muchas ciudades, incluso, han adoptado ordenanzas contra los campamentos provisionales y

estacionamiento de caravanas durante la noche. Los espacios públicos privatizados (ej., centros comerciales, estaciones de trenes) suelen mantener incluso prohibiciones estrictas contra el uso de estos espacios por las personas sin hogar.

- En el caso de construcciones peligrosas (como resultado de un mal mantenimiento), el Departamento de Construcción Municipal se encuentra autorizado a cerrar o expropiar una vivienda lo que, de hecho, conlleva un desalojo de los habitantes.
- Las personas sin hogar que se encuentran en refugios provisionales, que pueden ser habitaciones para dormir y pasar la noche, o incluso pisos muy similares a los que se suelen alquilar, no gozan de los derechos de los inquilinos, pues no tienen un contrato de alquiler. Pueden ser desalojados sin plazo alguno si el municipio necesita el espacio. En este caso la única posibilidad legal es recurrir a la ley pública/tribunal administrativo. Tal como lo demuestra la experiencia, las posibilidades de alcanzar cualquier derecho a la vivienda son muy pocas. En la actualidad, el problema no está terminado, aunque tras la crisis de la vivienda, en 1995, la situación en los refugios mejoro. Existen menos personas sin hogar y a muchas personas se les proporciono una vivienda normal.
- La misma situación existe para los solicitantes de asilos y algunos (tolerados) inmigrantes ilegales. Pueden ser obligados a vivir en refugios designados sin ningún contrato o derecho. Aun en ese caso, la situación mejoro tras la crisis de la vivienda y, por supuesto, con medidas para prevenir la inmigración a través de la abolición real de los derechos de asilo.

### **Resumen: Desalojos forzados legales**

A pesar de los argumentos de que las garantías legales eliminan los desalojos forzados en Alemania, un par de posibilidades permanecen para los desalojos forzosos, principalmente:

- La represión severa contra todas las formas de ocupación, incluyendo ocupas de casas vacías y espacios y de personas que viven en las calles;
- El déficit en los derechos para los habitantes de refugios (ej. personas sin hogar y refugiados);
- Desalojos forzosos tras perder un juicio de desalojo en una vivienda alquilada.

### **b. Fuerzas de Mercado**

La situación del mercado de la vivienda en Alemania ha mejorado mucho desde el final de la crisis de la vivienda en el año 1995, especialmente en vista de las estadísticas nacionales sobre los hogares, como apartamentos o casas, en cuanto a lo indicado en términos de dimensiones (metros cuadrados). En Alemania del Este y cada vez más en partes de Alemania del Oeste un problema general en la actualidad no es la falta total de vivienda sino la desocupación de la vivienda y el complejo de viviendas que es demasiado grande para la reducida población. Sin embargo, este panorama no es cierto para las regiones prósperas como Munich, Frankfurt, Cologne-Düsseldorf y Hamburg. Existen personas que sufren por la perdida de acceso a la vivienda y la situación esta incluso empeorando. Además, aún en las regiones que menos prosperan, la desocupación de un complejo de viviendas insalubre no significa que el mercado brinde una vivienda a precios que sean accesibles a todas aquellas personas que lo necesiten. El mercado de vivienda en Alemania difiere cada vez más y hace más difícil la comprensión de las consecuencias.



En muchas partes de Alemania, el desarrollo del mercado y la mejora de la asistencia social han reducido el problema de la falta de hogar. En algunas ciudades es posible encontrar un apartamento para las personas que no están enfermas mentalmente. Sin embargo, cada vez más personas necesitan asistencia, en especial para realizar los pagos. Dicho esto, es natural que la ruptura legalmente justificada de contratos de alquiler en muchos casos cause un cambio “voluntario” de vivienda y no lleve a procedimientos judiciales que, en el peor de los casos, podría llevar a una orden de desalojo. Esto significa que, incluso en el caso de presión, muchas personas tienen posibilidades de encontrar alternativas y una indemnización que, en estrictos términos esenciales, pueden ser suficientes.

El mercado incluso es uno de los motivos –además de la represión– del porque existen muy pocos ocupas en Alemania.

Estos todavía pueden enfrentar un desalojo. Los pocos ocupas que existen en la actualidad en su mayoría no son una expresión de la existencia de necesidades materiales sino de las ideas de una muy pequeña minoría con un estilo de vida alternativo fuera de las formas normales de vivienda. Hoy en día el mercado usual ofrece algunos nichos para estilos de vida alternativos, y desde 1980 los actores aprendieron a alcanzar sus objetivos dentro de las oportunidades legales.

Todo esto, sin embargo, no es el resultado de derechos legales reales sino del desarrollo del mercado, de las mejoras en la asistencia social, y de los modelos de suministro de vivienda. En cuanto el mercado realiza el acceso a la vivienda adecuada más difícil (inversores internacionales y políticos están trabajando en eso), los problemas que surgen del déficit en derechos volverá a aumentar, incluyendo un incremento en la cantidad de desalojos forzosos.

El hecho de que la situación en lo que concierne a los desalojos forzosos no se compara con los países en el “Sur” y “Este” es principalmente el resultado de una ausencia casi total del sector de viviendas informales. Casi todas las viviendas en Alemania se encuentran formalizadas y por consiguiente son legales. Este no es solo el resultado de derechos firmes, subsidios públicos y políticas a favor de un complejo de viviendas adecuado. Es incluso el resultado del aspecto desagradable del mismo proceso: la severa represión contra todas las formas de vivienda informal por mucho más de un siglo.

Durante los períodos de rápida urbanización industrial y el liberalismo económico del estado en el siglo XIX, los barrios de los trabajadores de la construcción junto con sus albergues alquilados “estallaron”. Aún así, el crecimiento urbano fue fuertemente controlado por la policía del estado así como también por las industrias. Desde 1870, Alemania proporcionó algunos tipos de planes maestros que establecieron un criterio estricto para el desarrollo urbano. Las políticas de orden y derecho continuaron con normas contra los peligros de una población de alrededor de 1900 personas que vivían en la calle, con políticas que comprometían a las municipios a proporcionar refugios. Incluso tras la Segunda Guerra Mundial, cuando las fuertes destrucciones necesitaron muchas soluciones provisionarias, ninguna fuerza importante apareció fuera de la normalidad. Por medio de algunas leyes y programas, el estado trabajó para reintegrar todas las formas de viviendas “alternativas” en un modelo obligatorio de viviendas individuales, ya fuera una vivienda alquilada o una propiedad de vivienda. Hoy en día, el sistema trata de escapar del dominio de la vivienda alquilada y favorece la propiedad de la vivienda. Sin embargo, una estricta normalidad permanece en la guía de la política de vivienda.

Bajo estas condiciones a largo plazo, la represión no puede ser descripta como “desalojos forzosos.” Ninguna persona con algo de energía fuera del anarquista desea por culpa del sistema permanecer en una vivienda que se encuentra sujeta al desalojo. Él/ella tratarán de mantener la normalidad evitando eso en el peor de los casos. Y el sistema brinda muchas oportunidades para hacerlo.

### **c. Desalojos forzosos extralegales**

Los desalojos extralegales suceden fuera de las normas en la forma de acciones penales potenciales de los propietarios y otros proveedores de refugios. Dichos desalojos no suceden en masas y con frecuencia las personas afectadas no tienen acceso a asesoramiento legal u otros consejeros.

#### **Los principales factores probables en desalojos extralegales incluyen:**

- Violación contra las mujeres dentro de la familia/asociación; por lo cual, algunas mujeres escapan a refugios de mujeres;
- Otros conflictos dentro de las familias y relaciones que fuerzan a la persona a dejar la vivienda;
- Cierres ilegales, demoliciones, etc. de apartamentos y espacios de los inquilinos por parte de los propietarios y especuladores.

## **II. Presión para dejar la vivienda/alquiler para refugiados**

Mientras el número de desalojos forzados susceptibles de aprobación en Alemania es limitado, el panorama cambia teniendo en cuenta que los desalojos son solo la punta del iceberg de la presión legal y extralegal, conducida por el mercado y la política, para dejar la vivienda.

Tal como se describe arriba, el desalojo es el último paso del total de una serie de procedimientos. Solo una categoría muy pequeña de personas “espera” hasta que llega la notificación de desalojo. La fecha límite para dejar la vivienda es tras un fallido conflicto legal por parte del inquilino sobre una orden de desalojo dentro del plazo otorgado. Las personas afectadas en esta situación pueden incluso recibir asistencia social en caso de que la necesiten.

Una mayoría muy grande de personas afectadas, incluso, no pueden esperar hasta que llegue la notificación de desalojo. La reacción normal contra la ruptura de un contrato de alquiler (para aquellos con información y recursos suficientes) es buscar asesoramiento legal. Si un abogado competente está disponible, aconsejará si el inquilino tiene o no buenas posibilidades de ganar. Si no las tuviera, tratará de evitar los gastos inminentes y dejará la vivienda sin iniciar procedimientos legales.

Lo que es más increíble que este comportamiento racional es el hecho de que muchos inquilinos dejan sus departamentos aún cuando tienen buenas posibilidades de asegurar el derecho adjudicado a permanecer. Incluso si poseen toda la información necesaria y un abogado, prefieren dejar la vivienda a iniciar una disputa. En casos de una transformación generalizada de un área en propiedades de viviendas (conversión de condominios, aburguesamiento, u otro proyecto para la venta de vivienda), los habitantes pueden incluso dejar la vivienda antes de recibir cualquier orden de desalojo u otra

comunicación clara de que alguien más necesitara la vivienda. Solo huyen de un cambio de la composición de sus vecindarios. Así, evaden un conflicto posible que está demasiado cerca y que perjudica su esfera privada.

Incluso por estos motivos, es necesario señalar los casos principales de presión sobre los inquilinos:

### **1. Conversión de condominios y otros tipos de propiedad de vivienda**

Tal como se describe arriba, la ruptura de los contratos de alquiler por parte de los propietarios con el fin de reclamar la vivienda para sus propias necesidades es el peligro principal que causa en un habitante la pérdida de su apartamento dentro de un contrato de alquiler ordinario. Mientras un inquilino alquila un departamento en un condominio debería ser consciente del hecho de que la tenencia de la vivienda puede no ser muy segura ahí, el derecho del propietario a reclamar se convierte en un problema general si muchas viviendas alquiladas se convierten en tenencia de vivienda. En este caso, los inquilinos que hasta ahora creían que sus viviendas eran seguras, repentinamente enfrentan una nueva situación.

La conversión de condominios y otros tipos de propiedad de vivienda ha sido el problema principal en el mercado de vivienda de Alemania por mucho tiempo. Es crucial en lugares prósperos como Munich, donde las viviendas en alquiler han sido transformadas en condominios y casi ninguna persona de las comunidades originarias vive hoy en los apartamentos convertidos.

El problema incluso ha aumentado en los últimos años en regiones menos prósperas como el distrito de Ruhr. El motivo es que partes importantes del negocio de vivienda han cambiado sus estrategias de negocio y ahora tratan de hacer más dinero por medio de la venta del apartamento de alquiler convertido a los clientes finales.

En parte, el negocio de conversión no se lleva a cabo por el dueño original sino por un inversor intermediario que compra un bloque de casa y luego la convierte y la vende al usuario final. En el caso de Viterra, alrededor de un tercio del complejo de viviendas en el Distrito de Ruhr (aproximadamente 60.000 viviendas) fueron vendidas a consumidores finales o inversores intermediarios en cinco años. Los resultados para los inquilinos varían de acuerdo a la estrategia de los inversores. Sin embargo, el modelo de alquiler para refugiados bajo conversiones de propiedades es claro.

En el caso del importante promotor inmobiliario local, Häusserbau, que convirtió en propiedades comunes con menos protección legal, los inquilinos dejaron la vivienda incluso antes de que el promotor inmobiliario iniciara sus diferentes métodos para deshacerse de ellos. En el distrito de Ruhr, podemos estimar que miles de familias perdieron sus hogares por dicha presión.

### **2. Ventas a inversores que orientan sobre conversión y venta**

El proceso completo resulta fuertemente amplificado por las ventas masivas de viviendas públicas y otros complejos de viviendas de alquiler a fondos privados internacionales. Desde el año 2004, alrededor de medio millón de departamentos en Alemania fueron vendidos a inversores

internacionales como Fortress, Terra Firma, Morgan Stanley, Cerberus y otros. Todos los dueños nuevos están a favor de las conversiones de viviendas, sin embargo con ritmos diferentes. A continuación algunos ejemplos:

- En el caso de Annington, que es el nombre de Viterra, y otras empresas que Terra Firma compró: La corporación ha frenado las ventas de bloque y ahora se focaliza en conversiones de condominios y las ventas principales a los inquilinos. Por partes de su complejo de viviendas, Terra Firma ofrece garantías específicas. Parece que Terra Firma trata de evitar que los inquilinos dejen la vivienda.
- Immeo, que es el nuevo nombre de vivienda ThyssenKrupp, tras su venta a Morgan Stanley y bancos locales: Poco después del trato comenzó a venderle a los trabajadores hogares en Essen. Los inquilinos se sienten fuertemente bajo la presión de dejar la vivienda.
- Fortress, que compro un par de empresas públicas: La corporación inició la venta de sectores principales y ahora trata de negociar el complejo de viviendas completo en la bolsa de valores.

### **3. Presión sobre los inquilinos desempleados a través del empeoramiento del apoyo a la vivienda**

En el año 2005, el gobierno alemán introdujo un cambio fundamental en el sistema de seguridad social, especialmente para personas desempleadas a largo plazo. Es una de las consecuencias que más de 10 millones de desempleados o pobres, quienes dependen de la asistencia social, se encuentran bajo la presión de dejar sus viviendas y mudarse a departamentos más económicos.

La muy controvertida “reforma- Hartz IV” a comienzos del año 2005 reemplazó el seguro tradicional para desempleados a largo plazo por un sistema de “asistencia social” con un apoyo económico mínimo combinado con la obligación de realizar cualquier trabajo incluso sin seguridad y con salarios muy bajos. El apoyo económico consiste en un apoyo básico para el costo de vida, el cual se encuentra por debajo del nivel de pobreza, y otro subsidio para los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, calefacción). El subsidio para los gastos de la vivienda es principalmente limitado. Las autoridades locales y las oficinas locales de trabajo deciden los detalles. Si los gastos de la vivienda son mayores que el nivel definido localmente, las personas desempleadas están obligadas a reducir estos gastos hasta el nivel acordado dentro de un período máximo de 6 meses. Si no lo logran por medio del alquiler de parte de sus apartamentos a subcontratistas o mudándose a un departamento más económico, la oficina reduce el subsidio para los gastos de la vivienda y el alquiler debe abonarse del bajo subsidio básico.

El tema fue muy polémico y movimientos en todo el país protestaron fuertemente. Incluso el tribunal estableció límites para la arbitrariedad de las autoridades. Como resultado, el panorama de las consecuencias es bastante diverso. Por un período de tiempo pareció que algunas autoridades locales trataron de evitar la presión masiva sobre los habitantes desempleados. Pero mientras tanto la situación parece empeorar. Un ejemplo: en el mes de enero la oficina en la ciudad de Bochum (distrito-Ruhr) envió 1400 notificaciones reclamando una reducción en los gastos de la vivienda. Tras fuertes protestas, el comité de dirigentes sociales municipales decidió algunas mejoras pero la situación continúa siendo muy grave.

La situación incluso se pone más dramática por las permanentes “reformas” de la catastrófica legislación. Solo en este año (2006) el parlamento nacional decidió dos cambios complejos sobre la legislación y el gobierno planea realizar otro.

En el mes de marzo la “reforma” frenó el apoyo económico para los gastos de la vivienda en jóvenes adultos menores de 26 años. Paralelamente, se reforzó el castigo para las personas desempleadas que no siguen las órdenes de las oficinas de trabajo.

En el mes de agosto otra “reforma” limitó el apoyo sobre el alquiler para una vivienda nueva sobre los gastos de la vivienda original. En la actualidad, incluso las personas desempleadas que viven en alojamientos deficientes tienen muchas dificultades para mejorar las condiciones de sus viviendas. Nuevamente la presión sobre aquellas personas que no tienen trabajo fue reforzada. Mientras tanto, las oficinas permiten la reducción del apoyo para los gastos de la vivienda, lo que significa que el efecto pronto puede acabar en una grave deuda de alquiler, en un desalojo y personas sin hogar.

Hasta el momento el interés local sobre el bajísimo apoyo para el alquiler fue corregido por el hecho de que las autoridades locales obtienen el 30 % sobre los gastos devueltos del estado. Si se redujera el apoyo nacional para los gastos de la vivienda, algunos municipios quedarían en bancarrota y por esa razón tratan de hacer cualquier cosa para reducir los subsidios para la vivienda de las personas desempleadas.

Este problema es sólo un ejemplo de las enormes consecuencias de las políticas neo- liberales en Alemania, que dañan la seguridad social, respaldan los salarios bajos y la globalización de los negocios y reducen los impuestos sobre los negocios.

Knut Unger, 2006

Asociación de Inquilinos de Witten

Habitat Netz e.V.

[www.mvwit.de](http://www.mvwit.de)

[unger@mvwit.de](mailto:unger@mvwit.de)