

Un nuevo negocio en auge: la fiebre de la compra de pueblos abandonados

Según Ana Delgado, *El Economista*, 1/02/2023

Desde aldeas, haciendas, fincas agrícolas... hasta palacios, mansiones y castillos deshabitados. La despoblación en España es una realidad y en nuestro país hay cientos de pequeños pueblos en los que hace años que ya no vive nadie. En concreto, el territorio español tiene 3.664 entidades singulares (áreas diferenciadas dentro de un municipio) con cero habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Desde hace más de 30 años, la inmobiliaria especializada *Aldeas Abandonadas* vende todo tipo de propiedades a lo largo del total de la geografía española. Desde pueblos deshabitados y ruinosos hasta exclusivas fortalezas medievales.

"Nos llegan propiedades de todo tipo, desde edificios viejos que necesitan una reforma urgente hasta propiedades exclusivas", señala Elvira Fafián, gerente de *Aldeas Abandonadas*. Asimismo, destaca que hay un aumento de la oferta de las aldeas deshabitadas, movido por el auge del turismo rural y por la aparición de ciudadanos, "sobre todo extranjeros", que quieren huir de la vida en la ciudad y buscan la tranquilidad de un pueblo.

[El] precio, dependiendo del inmueble en cuestión, "puede oscilar entre unos pocos miles de euros y varios millones de euros". "La persona que quiere comprar un pueblo tiene que venir con un proyecto y una idea clara, además de tener una amplia disponibilidad económica". La rehabilitación de un pueblo es muy costosa, "podemos estar vendiendo uno por 280.000 euros, pero después de restaurar la zona, su valor puede ascender al millón de euros".

A todo esto, se le añaden otros entramados del proceso de venta, "como los estudios que hay que hacer de cada propiedad", "si hay acceso por camino o carretera o si el pueblo en cuestión tiene algún edificio que no esté en venta". A veces, su trabajo incluye gestiones como negociar con los ayuntamientos qué se puede vender y que no, las iglesias, por ejemplo, no se pueden vender, y hay zonas comunales que tampoco, pero sí se ceden, así como los distintos impuestos. Hasta que todo está a punto para empezar el trámite pueden pasar "entre seis meses y un año", asegura la experta.

Pero, sobre todo, incide, el perfil más extendido es el del "extranjero": familias acomodadas de otros países europeos y de América Latina que, por ejemplo, "compran una aldea para remodelarla y pasar periodos vacacionales". De hecho, "hay pueblos o aldeas en las que únicamente se habla inglés, alemán o suizo", sentencia.

Respecto al cliente nacional, y en relación con los últimos años, "hay un repunte del cliente interior, sobre todo en forma de cooperativas". No obstante, para que estas inversiones vuelvan a dar "vida" a los territorios despoblados, las distintas inmobiliarias encargadas de la gestión del procedimiento, en este caso el que realiza *Aldeas Abandonadas*, de manera altruista, echan de menos más implicación por parte de las administraciones. "Hay que ayudar a la juventud para que eche raíces en el pueblo y pueda montar su propio negocio", destaca.

Este tipo de transacciones, en opinión de la gerente inmobiliaria, ayudan a combatir el abandono y el éxodo rural que azota a tantas provincias españolas.

Posibilidad de presentación oral

Un nuevo negocio en auge: la fiebre de la compra de pueblos abandonados

INTRODUCCIÓN

Artículo de la revista *El Economista*– febrero de 2023 – tema = La España Vacía intenta vender sus pueblos abandonados

SÍNTESIS

1) **¿Qué?** La inmobiliaria especializada *Aldeas Abandonadas* lleva más de 30 años vendiendo casa o aldeas vacías
2) **¿causas?** La despoblación • España tiene 3.664 pequeños pueblos sin habitantes • aumento de la oferta de aldeas deshabitadas • auge del turismo rural • ciudadanos, "sobre todo extranjeros", que quieren huir de la vida en la ciudad y buscan la tranquilidad de un pueblo • familias acomodadas de otros países europeos y de América Latina que compran una aldea para remodelarla y pasar periodos vacacionales • pocos españoles interesados, aunque haya un repunte actualmente para crear "cooperativas".

3) **¿consecuencias?** Gran variedad en las ventas (pueblos deshabitados y ruinosos, exclusivas fortalezas medievales) • precio entre unos pocos miles de euros y varios millones • La persona que quiere comprar un pueblo tiene que venir con un proyecto y una idea clara • rehabilitar un pueblo es muy costoso → recursos financieros importantes • Estudiar precisamente lo que se pone en venta (accesibilidad, sectores del pueblo que no esté en venta, edificios religiosos • muchos extranjeros → pueblos o aldeas en las que únicamente se habla inglés, alemán o suizo • Haría falta más implicación por parte de las administraciones para que estas inversiones vuelvan a dar "vida" a los territorios despoblados → ayudar a la juventud para que eche raíces en el pueblo y pueda montar su propio negocio • ayudar a combatir el abandono y el éxodo rural que azota a tantas provincias españolas.

PROBLEMÁTICA POSIBLE

Los pueblos abandonados, símbolos de La España Vacía, problema nunca encarado por los gobiernos españoles.

Pistas de COMENTARIO

1. **Las autonomías:** la Constitución de 1978 creó un Estado semi federal, con muchas competencias para los territorios, pero pocas fuentes de financiaciones, que en parte dependen del reparto de los impuestos nacionales. Una burocratización a veces absurda complica los trámites más sencillos y perjudica el interés común. Por otra parte, una corrupción importante en torno al sector de la construcción, de la agricultura intensiva y del turismo favoreció un desarrollo cortoplacista y clientelista • Se descentralizaron los problemas y se centralizaron los empleos y el desarrollo.

2. **Éxodo: rural y no "urbano":** El tan cacareado "éxodo urbano" no se produjo después de los confinamientos de 2020. Lo descrito en el texto es marginal, nadie quiere o puede alejarse de los centros urbanos donde todo se concentra: trabajo, estudios, sanidad, comercio, etc... España sigue siendo el país de la UE más afectado por la desertización, con un 48% del territorio en riesgo de despoblación • Provincia de Teruel = una de las provincias más despobladas de Europa. En los últimos 100 años ha perdido la mitad de su población frente a las cifras de España, que ha doblado el número de habitantes.

3. **La España Vacía y sus plataformas:** En las elecciones de noviembre de 2019, el movimiento ciudadano *Teruel Existe* tomó la forma de una agrupación de electores y sorpresivamente obtuvo un diputado (Tomás Guitarte) y dos senadores. A más de tres años de este histórico resultado, el balance parece muy favorable: la falta de mayoría convierte en vital cualquier voto (elección de Pedro Sánchez como Presidente del Gobierno: 167 votos a favor y 165 votos en contra) lo que beneficia a la provincia de Teruel: durante la negociación de los Presupuestos 2021, *Teruel Existe* consiguió la asignación de más de cinco millones para la provincia. *Teruel Existe* abrió un camino: nacieron media docena de partidos territoriales desde que llegó al Congreso (*Lleida Existeix-Lleida Existe, València Unida, Iniciativa por La Gomera, Más Región de Murcia, Por Huelva, Cáceres Viva, Jaén Merece Más, ¡Soria ya!*), con reivindicaciones de carácter socioeconómico y de desarrollo. Dos de las provincias en las que surgieron esos partidos, Huelva y Cáceres, se encuentran entre las diez de menor renta per cápita de España.

Pistas de CONCLUSIÓN

Una situación que lleva décadas sin cambios, y que apenas empieza a interesar a los partidos nacionales ante la atomización previsible del Congreso de los Diputados en las elecciones generales de diciembre de 2023.

Complemento 1: ***España Vacía: La federación de la España Vacía busca implantarse en todo el país***

Eliona Rakipaj, ***El País***, 27.11.2022

La Federación de la España Vacía ha celebrado este domingo su congreso fundacional en Teruel con el objetivo de convertirse una organización con representación política en todo el territorio nacional. Se ha conformado como una federación de seis partidos (*Teruel Existe, España Vacía, Aragón Existe, Soria Ya, Cuenca Ahora y Jaén Merece Más*) en la que, de momento, están representadas 14 provincias. El diputado de Teruel Existe en el Congreso, Tomás Guitarte, ha sido elegido coordinador federal y portavoz nacional. Con esta unión, pretenden llegar a formar grupo propio en el Parlamento que surja de las próximas elecciones generales. “Es una acción dirigida al conjunto de la sociedad española, no solo a los territorios afectados”, afirmó Guitarte en la rueda de prensa posterior. La plataforma aspira a presentarse a todas las elecciones, municipales, autonómicas, nacionales e incluso europeas.

En este encuentro se conformó una Ejecutiva compuesta por un representante de cada una de las provincias que han participado en el congreso. No obstante, afirmó Guitarte, este no es un número cerrado y está abierto para que se vayan incorporando más de aquí a la cita de las municipales y autonómicas de mayo del año que viene.

En la cita, celebrada en la Cámara de Comercio de Teruel y la que asistieron unas 30 personas, se definió a la federación España Vacía como una “formación transversal en lo ideológico, con vocación mayoritaria y decisiva para formar gobierno”. En su ideario, su principal objetivo sigue siendo el desarrollo sostenible acompañado del equilibrio territorial. “No queremos seguir siendo territorios de sacrificio”, dijo Guitarte.

La estrategia que se ha decidido en el cónclave pasa por presentar listas en las grandes ciudades para atraer el voto de todas aquellas personas que han emigrado. Como, por ejemplo, Madrid, donde ya se ha constituido un movimiento de la España Vacía. No obstante, en la organización admiten que aún es demasiado pronto para hablar de listas. Los partidos ya constituidos no cambiarán sus siglas y se presentarán con ellas a todas las elecciones.

Además, España Vacía, que ya se registró como partido en septiembre del año pasado, renovó los cargos orgánicos. La alcaldesa de Nieva de Cameros (La Rioja), Inma Saénz, ha sido escogida como coordinadora general del partido, y Sergio Díez, de León, como secretario de organización.

Complemento 2: ***Los municipios españoles ante las elecciones locales***

Gabriel Moreno González, (profesor de Derecho Constitucional), ***El País***, 12.04.2023.

El próximo domingo 28 de mayo se celebrarán elecciones locales en los más de 8.000 municipios españoles, en los que se renovarán a miles de concejales y alcaldes, y luego éstos elegirán a los diputados provinciales y a los representantes en las entidades intermunicipales. A pesar de la relevancia política e institucional de los comicios, transversal a todo el país y a su diversidad territorial, lo más probable es que los debates electorales, el foco mediático y las preocupaciones de los partidos no se centren en las problemáticas que afectan al conjunto de la realidad municipal. Como mucho nos enteraremos de algún tira y afloja en Madrid o Barcelona y en alguna otra ciudad de relevancia, y casi siempre interpretado todo, por si fuera poco, en clave

nacional. Los demás ayuntamientos, en los que aún vive la mayor parte de la población española, quedarán reducidos a pequeños puntos rojos o azules en el mapa televisivo de la noche electoral.

Y, sin embargo, urge ya un debate político serio y riguroso sobre los retos y desafíos de nuestros municipios, que aporte soluciones integrales y valientes para la que se muestra siempre como la “administración más cercana al ciudadano”, pero que es también la más depauperada y maltratada.

En primer lugar, España cuenta con una planta local excesivamente fragmentada, en la que la mayoría de sus municipios son de tan reducida escala y tienen tan poca población que no pueden afrontar las atribuciones y competencias más básicas que tienen encomendados. De los 8.131 municipios existentes, alrededor del 83,96% cuenta con una población por debajo de los 5.000 habitantes, frontera de una mínima operatividad administrativa e institucional. Ante esta preocupante situación, que arrastramos desde la Constitución de 1812, cabe reforzar o plantearse dos soluciones, que no tienen por qué ser excluyentes: potenciar la intermunicipalidad (comarcas y mancomunidades) reformando sus modos de gobierno, su transparencia y su legitimidad democrática; y estudiar la posibilidad de reducir el número de entidades municipales (no de pueblos o localidades) fusionando aquellas en las que, por sus circunstancias y contexto, sea recomendable hacerlo. La primera es la estrategia seguida en el sur de Europa con desigual éxito y la segunda, la vía de las fusiones, en el centro y norte del viejo continente. Personalmente, creo que una combinación sensata de ambas, en un plan presidido por parámetros objetivables y liderado por las Comunidades Autónomas bajo un marco estatal, sería la mejor opción, la más realista y la que mejor se adecuaría a las singularidades españolas. Todo ello debiera pasar, además, por un tratamiento específico y una notoria mejora de la posición de las cabeceras comarcales, verdaderos ejes de desarrollo local y de vertebración territorial.

En segundo lugar, se hace perentoria una reforma ambiciosa de las competencias y de la financiación de los ayuntamientos, las cuales deben estar estrechamente unidas. Se precisa aclarar el marco competencial de nuestros municipios y asociar sus atribuciones a líneas de financiación claras, estables y, en tanto que incondicionadas, respetuosas con la autonomía local. Para ello han de desarrollarse las participaciones de los ayuntamientos en los ingresos de las Comunidades Autónomas (no solo en los procedentes de sus tributos propios), intensificar la financiación directa del Estado e introducir en todas las líneas financieras criterios que atiendan a la despoblación y a tendencias demográficas singularizadas. Necesitamos evitar que los municipios, sobre todo los rurales, entren en la espiral imparable de menor población, menor financiación y, por ende, peor respuesta política y administrativa frente al reto demográfico y las necesidades específicas de sus territorios. El demográfico es también un desafío territorial y de país, que debe ser abordado ambiciosamente con soluciones integrales.

Por último, es insostenible la ausencia en España del principio de diferenciación local en la legislación y en las exigencias burocráticas que deben atender los municipios. La normativa y los requisitos administrativos deben adecuarse a la capacidad real y efectiva de sus destinatarios, no tratarlos por igual y uniformemente. Carece de sentido que se aplique de forma indistinta la misma Ley de Contratos del Sector Público, sin apenas diferencias, a Madrid (3,223 millones de habitantes) y a Piornal (1.500). Para los municipios pequeños o medianos se pueden flexibilizar requisitos, ampliar plazos y simplificar engorrosos trámites administrativos o financieros, manteniéndose al mismo tiempo la necesaria transparencia y rendición de cuentas. Esta diferenciación normativa para los entes locales supondría un balón de oxígeno para su capacidad de operar en el territorio y de afrontar sus necesidades, especialmente las económicas.