El Maipo



Eduardo Mangada Arquitecto Urbanista: “La acampada de Sol es un ejemplo de civilización”. Por Ritama Muñoz-Rojas

Posted on Noviembre 6, 2026

Eduardo Mangada (Valencia, 1932) ha estado varias veces en la acampada de la Puerta del Sol, a la que se ha referido como “una ciudad de tela en el corazón de una ciudad de piedra”. A sus 94 años y con la ayuda de un andador, ha podido moverse por sus calles, entre las tiendas y sus habitantes. Lo ha hecho por solidaridad, por compromiso y por apoyar al Sindicato de Inquilinas. En esta entrevista (realizada antes del desalojo de la Puerta del Sol, el pasado 3 de noviembre) afirma que ha sido un ejemplo de organización y civismo.

Arquitecto y urbanista, Mangada es un referente en la transformación de Madrid durante los primeros años de la democracia. Pertenece a la generación de profesionales comprometidos con los barrios, la gente y con la ciudad como espacio de convivencia; arquitectos y urbanistas que poco después ocuparon cargos relevantes en los primeros ayuntamientos democráticos a los que llegaron con ese compromiso social que marcó la política de vivienda durante esos años; años en los que Eduardo Mangada fue concejal de urbanismo en el Ayuntamiento de Enrique Tierno Galván, y consejero de Política Territorial en la

Comunidad de Madrid, con Joaquín Leguina.

Pocas personas con tanta sabiduría y experiencia como él para enfocar todo lo relativo a la vivienda y sus problemas, aunque, antes de empezar a contestar preguntas, quiera dejar claro que “su experiencia empieza ya a ser antigua”. Juzguen ustedes.

Estuvo varias veces en la acampada de la Puerta del Sol. ¿Por qué?

Porque es lo mínimo que puedo hacer. Por coherencia, al menos estética y ética. Y también por coherencia política; ha sido un ejemplo que refleja la dureza de la sociedad española. Tengo que decir que me impresionó el orden, la limpieza, la actitud solidaria. Es un gran ejemplo de la sociedad civil puesta en marcha con razón y fundamento, al igual que el 15M. Esa acampada ha estado más que justificada. Es un ejemplo de civilización. Hay que apoyar estos movimientos.

El gobierno de Ayuso ha usado como argumentos la higiene y la seguridad para tratar de desalojar la acampada de la Puerta del Sol.

Tengo que decir que a mí me impresionó el orden, la limpieza, la emotividad y la empatía que transmitía todo el mundo. Han sido miserables esos comentarios. No ha habido ningún motivo para cerrar el metro ni para desalojar la sede del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

A esos jóvenes que estaban allí, gente muy, muy joven, les hemos dicho, “estudia mucho, estudia, y tendrás resultados”. Pero la realidad es que no hay vivienda, no hay trabajo, hay precariedad. En estos momentos de precariedad, la necesidad de una vivienda digna no es solamente para protegerse de la lluvia o del frío; la vivienda es un lugar necesario para protegerse contra la incertidumbre, la incertidumbre en la que vive la humanidad; incertidumbre geográfica, incertidumbre económica, incertidumbre política. Esencialmente, la vivienda tiene que ver con la necesidad humana de tener un cobijo, más allá de un techo; tener un sitio donde se pueda cultivar la intimidad.

Recapitulemos. Usted pertenece a la generación que llegó a las primeras administraciones democráticas para transformar Madrid desde la vivienda y el urbanismo. Eran los ochenta, años intensos, de avances y conquistas. ¿Se percibía entonces alguna señal, alarma o inquietud que apuntara a la vivienda no como derecho, sino como mercancía en manos de la especulación?

En absoluto. En aquel momento, en los años ochenta, pudimos hacer una política de vivienda muy agresiva. Pero luego vino la crisis del 97, luego la del 2008. Realmente, las circunstancias han cambiado mucho. Pero nosotros, como consejeros de la política territorial y de la vivienda de Madrid, en ocho años logramos construir o impulsar 40.000 viviendas sociales en los 39 barrios en remodelación en Madrid.

Estos señores [el gobierno del PP en Madrid] no han hecho más de 600 en cuatro años. Por tanto, hay una diferencia fundamental.

> En la Transición la reivindicación por la vivienda iba unida a la reivindicación por la democracia

La mayoría de la gente que formamos parte de los primeros equipos de gobierno del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid procedíamos de una implicación política y técnica en los barrios reivindicativos de Madrid. Teníamos una cultura de compromiso, y sabíamos que la vivienda había sido una parte importante de la lucha vecinal; las grandes movilizaciones vecinales en defensa de la vivienda fueron fundamentales en esa época; la reivindicación por la vivienda iba unida a la reivindicación por la democracia. Y, cuando los profesionales vinculados a aquel movimiento tuvimos la oportunidad de gobernar, llegábamos con ese compromiso con la gente. No podíamos dejar de hacer lo que habíamos prometido.

¿Se hicieron bien las cosas?

Sí. Hubo una transferencia de 40.000 millones de pesetas del Gobierno central para los barrios en remodelación [el Plan de Remodelación de Barrios de Madrid, impulsado por el Ministerio de Vivienda a partir de 1979, tenía como objetivo incorporar a la ciudad los numerosos barrios irregulares formados por infraviviendas que habían surgido en las décadas anteriores, fruto del éxodo rural y las políticas franquistas]. Pero quiero señalar una cosa que fue muy importante. Además del apoyo político, del apoyo institucional, de la herencia y la cultura de la vivienda que traíamos adquirida desde muchos años de trabajo, la política de vivienda estuvo respaldada por algo muy importante, de lo que no se habla ahora. En aquel momento, disponíamos de un banco público para apoyar la vivienda, algo fundamental para una política de vivienda. La vivienda necesita una financiación a largo plazo para poder ser eficaz. Y esto es lo que diferencia el momento en que nosotros logramos sacar adelante vivienda social con el de ahora, en el que los gobernantes no han tenido ninguna vinculación, ninguna implicación con el movimiento reivindicativo; no conocen los barrios, no han pisado un barrio en su vida. Ya no hay una cultura de compromiso político o sentimental con la gente y los barrios; lo que hay es un compromiso muy burocrático. Nada de lo que hicimos nosotros en vivienda hubiera sido posible sin un banco hipotecario que financiaba nuestro hacer. Tuvimos un banco al servicio de la política de vivienda, eso fue decisivo. Ahora hay que ir a mendigar a los bancos privados para que den dinero. Y ellos, los bancos privados, se lo dan a los fondos de inversión que pueden pagar sus intereses.

> Nada de lo que hicimos nosotros en vivienda hubiera sido posible sin un banco hipotecario

Ese cambio en la cultura política socialdemócrata avanzada, la estructura de los gobiernos que habían

tenido un compromiso con esa cultura y lo estaban realizando en lo que pudiesen, y la existencia de una estructura financiera que apoyaba esa posibilidad es lo separa aquello con lo que pasa ahora que es un vacío de las tres cosas.

¿En qué momento empezó a torcerse todo?

En los años ochenta hubo un compromiso real de los gobiernos de las comunidades autónomas y del Gobierno central con la vivienda, hasta que llegó el decreto Boyer [que eliminó la prórroga obligatoria de los alquileres en 1985]. El deterioro comenzó en el momento en el que el Gobierno central en manos del PSOE derivó hacia una socialdemocracia parecida a un capitalismo educado, a un capitalismo benefactor. En ese giro fue determinante la presencia de dos ministros de Economía, Miguel Boyer, con su decreto Boyer sobre alquileres; y Carlos Solchaga, con su privatización de los bancos públicos.

Ahora los gobernantes no llegan al gobierno con un compromiso político y social anterior, y no hay una estructura financiera que garantice la posibilidad de hacer políticas sociales. En ese tránsito hay un tema, del que se habla tanto ahora, que son los alquileres. Lo del decreto Boyer supone un antes y un después, es una de las rupturas clave que ha hecho fracasar la política de vivienda. El alquiler, como es lógico y como hay que volver a reivindicarlo, era indefinido, hasta el decreto Boyer. Mis padres y mis abuelos nunca tuvieron la necesidad de comprarse una casa.

Usted tiene claro que el alquiler tiene que ser indefinido.

Eso es básico. Básico. El alquiler es una forma de vivir en la que se adecúan y se actualizan los derechos de las dos partes. Hay que reconocer los beneficios al casero que se actualizan conforme al IPC, igual que las pensiones. Hay además mecanismos para que, si el propietario necesita la vivienda para un hijo o para él mismo, haya posibilidades con avisos y indemnizaciones, tanto del casero hacia el inquilino, como del inquilino hacia el casero. No es una opresión. Es una forma que debe ser incorporada socialmente como un acto normal de relación propietario e inquilino.

Además, hay algo fundamental, que es la estabilidad. La estabilidad es necesaria para hacer un proyecto de vida. Si hay precariedad en la vivienda y precariedad en el empleo, la consecuencia es la catástrofe que tenemos ahora. Nuestra sociedad vive en la precariedad, que es una de las condiciones más negativas de estos tiempos. Los jóvenes están desesperados porque son precarios. Conceptualmente y políticamente, son precarios. Nadie les asegura cinco años de vida tranquila. Yo, cuando terminé la carrera, con mi título de arquitecto, sabía que tenía la vida garantizada hasta que me muriese.

> España tiene un problema clarísimo. Hace muchas décadas que no se hacen viviendas sociales

Cualquier persona tiene derecho a una vivienda en alquiler vitalicio, y con un precio de alquiler que no supere un 30% de los ingresos familiares. Porque si supera el 30% de los ingresos familiares con las adaptaciones al salario mínimo, no vives. Un salario normal se te queda en la mitad. Lo malo de este momento es que el negocio de la vivienda ha crecido fuera de control, desbocado y ahora sí que está bien la palabra desbocado. Es un crecimiento desbocado, sin bocado.

¿Sancionaría a los propietarios de pisos vacíos cerrados?

Yo obligaría a alquilarlos. La mejor política de vivienda que se está haciendo es la del País Vasco. Porque está haciendo una labor de revisar los pisos vacíos que hay, ofrecerles negociación y actuar con intermediarios y también con promotores.

La gravedad de la situación actual es que el *stock* de vivienda pública no existe, ha desaparecido. Entonces, generarlo de nuevo supone por lo menos cinco años. Lo sé muy bien.

Actualmente, España tiene un problema clarísimo. Hace muchas décadas que no se hacen viviendas sociales. Y producir ahora un parque público de vivienda en alquiler retrasa los efectos beneficiosos hasta dentro de cinco o diez años. Por lo tanto, lo primero que hay que hacer es actuar sobre el parque existente. Hay que actuar sobre las viviendas que ya están construidas.

Y luego están los fondos de inversión. ¿Por qué resulta tan complicado intervenir el mercado o controlar a los fondos buitre?

Es complicado porque es una confrontación contra la sagrada y santa propiedad privada y por la mercantilización de nuestras mentes. Estamos en un proceso de mercantilización salvaje. La vivienda es ahora una mercancía, y esto tiene que ver con el capitalismo, que transforma todo en mercancía. En este momento, la vivienda ha dejado de ser un valor de uso para ser un valor de cambio. Por supuesto que hay que intervenir el mercado de la vivienda, pero con arreglo a la Constitución. Su artículo 128 dice que cuando un negocio privado lesiona el bien general, el Gobierno tiene la obligación de remediarlo, interviniendo ese negocio privado. Eso no es revolucionario; es, simplemente, decente.

Cree usted que los *padres* de la Constitución se podían imaginar el panorama actual de la vivienda.

No. Ni siquiera los socialdemócratas más suaves hasta el año 2000 podían pensar en este vuelco, en esta entrega al capitalismo extractor que estamos viviendo. Ahora, parece que cualquier intervención en el mercado es poco menos que arrasar a la sociedad. Pero la Constitución española lo deja claro, y la lógica también. Es más, incluso la Ley del Suelo de Franco, de 1956, decía que el suelo tenía una función social que cumplir.

A la hora de repartir culpas, estamos hablando de vivienda, ¿a quién señalamos?, ¿a la banca, a los gobernantes, a una mala planificación, a los fondos de inversión a los que se abrió la puerta y aquí están y no se les controla…?

No es una culpa. A partir de Margaret Thatcher, que fue un genio político, se impusieron la ideología y los valores del neoliberalismo. Se le concedió al mercado todo el poder. Y, además, nos convencieron de que no hay alternativa al mercado, que no hay alternativa al capitalismo. Y así, llegamos al capitalismo neoliberal; al capitalismo raptor, depredador en el que la mercancía puede ser el cine, el deporte, el fútbol, tu alma, la mía, nuestro consumo, nuestros grandes supermercados. Es muy difícil escaparse. Incluso los que presumimos de progresistas marxistas acabamos yendo al Corte Inglés; hay que reconocer nuestras contradicciones.

> La vivienda sin el transporte no tiene solución

Todas las iniciativas de políticas agresivas en vivienda social contaban con un sistema financiero que las garantizaba. En estos momentos, se está hablando de una nueva ley, de topar los alquileres… Pero, no se habla de la financiación pública de la vivienda; nadie plantea restaurar un banco hipotecario destinado a la vivienda. Ése es el punto clave, porque sin una financiación que garantice una política de vivienda social, no es posible hacer nada.

¿Cómo habría que plantear una ley de vivienda?

Estamos cometiendo el error de confiar en una ley de vivienda como la solución al problema. La vivienda necesita una ley, pero necesita también el compromiso de las comunidades autónomas, que son las que tienen la auténtica responsabilidad en vivienda. ¿Y por qué nadie actúa? Porque todos estamos impregnados de esta mentalidad capitalista.

¿Qué opina del real decreto que se ha aprobado recientemente?

Está muy bien, es necesario. Hay que intervenir de inmediato en el mercado de alquileres. Pero, para el futuro, hay que estructurar la venta y el dinero y las administraciones para que se obtengan resultados. Y una cosa muy importante sobre la regulación del alquiler: la vivienda tiene que ser digna y estar en sitios dignos. Dignos no quiere decir que sean bonitos, sino que estén cerca de la fábrica, cerca del lugar de trabajo o con acceso al sistema de transporte. La vivienda sin el transporte no tiene solución. Y además tiene que ser transporte público y gratuito. Las grandes ciudades necesitan un importante transporte público gratuito. En la región de Madrid, todos los cercanías y los autobuses deberían ser gratuitos, porque la movilidad también es otro derecho. Y la ciudad moderna exige la movilidad.

¿Qué es para usted la vivienda?

La vivienda es el espacio donde una persona puede construir su dignidad y cultiva su intimidad; y más aún, en momentos de incertidumbre y de precariedad como estos, supone tener un lugar seguro para resistir frente a un medio natural agresivo, un medio social agresivo, un medio económico agresivo, un medio jurídico agresivo, como es España en estos momentos. Por eso, la vivienda acaba siendo un refugio para garantizar la dignidad. Y esto bastaría para intervenir el mercado de la vivienda, justificaría topar los alquileres.

Lo que es un escándalo, un escándalo de cárcel, es que se puedan vender viviendas públicas, por ejemplo, las que hicimos nosotros en los años ochenta, a los fondos de inversión. Esas son las que se han vendido a los fondos buitres. Todas. Todas. No sé si quedará algún reducto, algún bloque. Eso es increíble.

¿Y qué les decimos a los jóvenes?

Pues que más acampadas en la Puerta del Sol, más movilización en la calle.

*Ritama Muñoz-Rojas. Periodista y licenciada en Derecho. Autora de ‘Poco a poco os hablaré de todo. Historia del exilio en Nueva York de la familia De los Ríos Giner, Urruti’.

El Maipo/CTXT