

Hacia la consolidación del derecho a la vivienda

FRANCESC ARROYO - Barcelona

EL PAÍS - 15-04-2007

El Gobierno catalán promueve un pacto nacional para la vivienda con el objetivo de definir la política que se debe realizar en este sector de forma que evite oscilaciones originadas por hipotéticos cambios en el Ejecutivo. Paralelamente, se dispone a defender en el Parlament un proyecto de ley de la vivienda que delimite el marco global y que permita el acceso a este bien más allá de la situación económica en la que alguien se encuentre. Pero si ése es el objetivo de ambas medidas (la propuesta del pacto, adelantada el jueves por EL PAÍS, y el proyecto de ley), el punto de partida es la existencia de serias dificultades para amplias capas de la población, motivadas por la desigual evolución de los salarios y los precios de los pisos en los últimos años. Entre 1997 y 2006, la subida de los salarios fue del 30%, mientras que el aumento del precio medio del metro cuadrado fue del 245%. La ley tiene una función y el pacto otra muy diferente. La primera marca las normas en las que se mueve el sector de la vivienda, impone obligaciones a constructores y usuarios, a la vez que, por vez primera, establece que el acceso a la vivienda es un derecho, pero busca que sea real además de promulgado. La propuesta de pacto obliga a los poderes públicos y, en este sentido, sirve para señalar el marco general al que pueden acogerse los ciudadanos. El pacto cuantifica la necesidad de viviendas (160.000 protegidas en 10 años), la ley no entra en cifras.

Lo primero que han hecho los redactores del documento que recoge la propuesta de pacto es eliminar uno de los asuntos que, figurando en la ley, ha provocado mayor polémica y rechazo por parte de la derecha económica: la posibilidad de obligar a los propietarios a alquilar los pisos vacíos o de lo contrario expropiar el usufructo por un plazo de seis años.

Hecha esta salvedad, la ley establece las principales líneas del plan de la vivienda que sirve de base a la propuesta de pacto. Parte de las estimaciones de las "necesidades, déficit y desequilibrios" y sugiere la conveniencia de empezar por cuantificar "el suelo residencial susceptible de nuevos desarrollos, el creado de nuevo en los últimos 10 años" y también "los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupadas y susceptibles de ser

destinados a vivienda vinculada a políticas de vivienda social". El plan, en cambio, tiene en cuenta para la generación de suelo tanto lo establecido por la ley como la normativa ya vigente en la ley de urbanismo que reserva determinados porcentajes para vivienda protegida en las nuevas promociones.

El objetivo es producir vivienda "accesible", tanto por la vía de la adquisición, en algunos casos, como por la vía del alquiler. En el segundo caso, la bolsa de viviendas disponibles debe proceder tanto de edificios de nueva construcción como de pisos ya existentes y desocupados. Se trata de lograr que haya un mercado de alquiler de pisos públicos que hoy es muy reducido.

La vigencia de la protección (hasta 90 años, en algunos casos) es esencial, explican los responsables del área de Vivienda del Gobierno catalán, para garantizar la existencia de un mercado de segunda mano que, a su vez, debe estar regulado desde las administraciones públicas. De ahí la necesidad de listas unificadas y de mecanismos de transmisión de viviendas protegidas al margen del mercado.

Esquerra Republicana ha formulado este asunto con claridad: "El papel de la Administración no es poner pisos en el mercado", dice el diputado Pere Aragonés. En su opinión, y en esto coincide con José Domingo, de Ciutadans, si la Administración pública potencia el alquiler, contribuye a reducir precios del mercado libre y garantiza un parque público de rotación.

Tanto el pacto de la vivienda como la ley tienen en cuenta la necesidad de que haya una colaboración directa entre el Ejecutivo autónomo y los municipios, principales aportadores de suelo y, sobre todo, la Administración más cercana al ciudadano y, por tanto, la que mejor conoce sus problemas. De ahí que la ley defina la posibilidad de que los municipios ejerzan el derecho de tanteo y retracto en transmisiones de fincas con el objetivo de destinar estas viviendas a política social.

El derecho de tanteo y retracto es automático en el caso de transmisión de viviendas protegidas de venta cuando la operación se produzca antes de que expire el plazo de la protección. En este caso, sin embargo, el derecho se ejerce

en favor de un tercero con criterios claros y transparentes. Con ello se busca acabar con la picaresca y, lo que es más importante, crear un mercado de segunda mano de vivienda protegida hoy prácticamente inexistente. Pero si los municipios pueden hacerse con este derecho, pasan, en la propuesta de pacto nacional, a ser sujetos de una obligación: la de disponer del 15% del parque de vivienda municipal destinado a fines sociales. El plan obliga al Gobierno catalán a ayudar a los ayuntamientos que, por su dimensión, tengan dificultades para actuaciones en materia de vivienda. A la vez, impone sanciones para los municipios que no alcancen este porcentaje en 2020. El importe de estas sanciones se destinará a fomentar la vivienda pública.

Finalmente, el pacto prevé la necesidad de intervenir con ayudas directas en los casos de las familias con dificultades de acceso o incluso de hacer frente al alquiler, así como la necesidad de combatir las infraviviendas y los *pisos patera*.