



Guerra al piso vacío

- ▶ Andalucía reabre el viejo debate sobre la expropiación de casas
- ▶ Países como Francia y Reino Unido tienen medidas parecidas

LLUÍS PELLICER

La dificultad para acceder a una vivienda lleva camino de convertirse en un mal endémico en España. Lo era en época de bonanza y lo es en plena recesión. La lucha de muchos ciudadanos ya no es ni para hacerse con un techo donde vivir, sino para mantenerlo o no quedarse en la calle y con la deuda a cuestas. Solo el año pasado, 30.000 primeras viviendas fueron a parar a manos de la banca acreedora. Un desahucio cada 15 minutos. La gran paradoja es que las necesidades de alojamiento han crecido sin cesar a la par que también lo ha hecho el número de viviendas vacías, que fuentes del mercado sitúan en cerca de seis millones, el doble que hace una década, y el 20% de todo el parque de casas de España.

La Junta de Andalucía, gobernada por PSOE e IU, ha decidido apuntar hacia las entidades financieras, que acumulan miles de viviendas en sus balances, para tratar de paliar una situación que considera de "emergencia social". El decreto ley, en vigor desde el jueves, faculta al Gobierno autónomo a expropiar durante tres años viviendas que se hallen en un proceso de desahucio por impago de la hipoteca para evitar el lanzamiento. Los detractores de esa medida apelan a que la Constitución consagra la propiedad privada. Los partidarios, en cambio, recuerdan que la propiedad privada está ligada a su función social y la justifican en la urgencia social en la que se halla España.

El presidente de la Junta, José Antonio Griñán (PSOE), ha defendido la constitucionalidad de la norma, que ha justificado en las situaciones de "marginalidad social" que está provocando la pér-

didada de la vivienda. "Decimos basta, hasta aquí hemos llegado", ha señalado con más contundencia la consejera de Fomento y Vivienda, Elena Cortés (IU). La respuesta del Gobierno central fue *in crescendo* a lo largo de la semana pasada. El ministro de Justicia, Alberto Ruiz-Gallardón, dijo que evaluaría con rigor el decreto ley andaluz, mientras que la vicepresidenta, Soraya Sáenz de Santamaría, aseguró que las medidas de su Gobierno eran más amplias y apuntó a un recurso al Constitucional. La Asociación Española de la Banca, por su parte, prefiere no hacer comentarios.

No es la primera vez que la posibilidad de expropiar viviendas desocupadas se discute en España. El Parlamento catalán aprobó en 2007 con los votos de la izquierda una ley de vivienda que incluía el alquiler forzoso de las casas vacías. Como en aquel momento, el primer debate que surge es el jurídico. "Constitucionalmente es posible. Las comunidades tienen las competencias en materia de vivienda. Otra cosa es la medida en sí, de cuya eficacia albergo dudas", asegura José Ignacio Navas, coordinador del Observatorio de la Vivienda del Consejo General del Notariado. "La expropiación forzosa la pueden emprender las Administraciones siempre que haya utilidad o interés social, y en este caso no hay duda de que la hay", añade. De hecho, los expertos consultados recuerdan que el precedente más parecido lo constituye la Ley Agraria de Andalucía, que también contemplaba expropiaciones. Y estas fueron avaladas por el Constitucional en 1987 por cumplir con los principios de utilidad e interés social.

El profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de

Las tres vías

▶ **País Vasco.** El entonces titular de Vivienda Javier Madrazo anunció en enero de 2007 la creación de un canon de nueve euros diarios para penalizar las casas vacías que había en el mercado, ante la alta demanda de pisos sociales. El Ejecutivo de Patxi López recuperó esa idea en 2012, e incluyó en su proyecto de ley de vivienda un impuesto de 700 euros para una vivienda de 70 metros cuadrados para los dueños que se negaran a alquilar su piso.

▶ **Cataluña.** La Ley del Derecho a la Vivienda, aprobada en 2007, preveía el alquiler forzoso de los pisos que llevaran más de dos años vacíos y estuvieran ubicados en zonas de "fuerte demanda acreditada" mediante un plan territorial que se realizó posteriormente. El alquiler debía ser de cinco años y el dinero iba al propietario. La medida nunca llegó a aplicarse y fue derogada por el Gobierno de Artur Mas.

▶ **Andalucía.** La Junta ha decidido, por una parte, tratar de movilizar los pisos en manos de los bancos mediante sanciones de hasta 9.000 euros y, por otra, parar los desahucios con la expropiación temporal de la vivienda. Los beneficiados por esa medida pagarían durante tres años una renta que no excedería el 25% de sus ingresos.

Barcelona Juli Ponce asegura que la expropiación del derecho de uso de la vivienda se ajusta a la ley. "Legalmente es posible mediante una ley. Sin embargo, su efectividad es desconocida porque en Cataluña no llegó a aplicarse", apunta el profesor, quien recuerda que en algunos países se ha llegado aún más lejos que en Andalucía. Es el caso de Escocia o Francia, que han fijado por ley que cualquier persona pueda reclamar a un juez su derecho a la vivienda, lo cual obliga a un despliegue de políticas de alojamiento de sin techo.

La norma ha levantado polvareda también al plantar cara a la banca, contra la cual se han dirigido los movimientos sociales que luchan por la generalización de la dación en pago a través de una

Fernández Seijo: "Nadie cuestiona la facultad de expropiar para una carretera"

La sentencia del Constitucional sobre la Reforma Agraria abre el camino

ley. "Es cuestión de voluntad política el hecho de empezar a poner límites a las entidades financieras", dijo la portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), Ada Colau, tras conocer el anuncio de la Junta.

El magistrado del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona José María Fernández Seijo, que propició recientemente un sonado varapalo del Tribunal de la



Unión Europea al Gobierno central por su legislación sobre desahucios, opina que la medida es constitucional y recuerda que las comunidades autónomas ostentan las competencias en vivienda. "Nadie cuestiona la facultad de expropiar un terreno para construir una carretera y, de hecho, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece esa posibilidad para algunas excepciones, co-

La picota pasa por Irlanda

Ni Andalucía ni Cataluña son los primeros territorios donde se aplica el alquiler forzoso. Según fuentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), la asociación internacional de tasadores, la expropiación de viviendas vacías para alojar a familias sin techo también está contemplado en la legislación de países como Reino Unido o Francia. En Reino Unido, donde hay 710.000 viviendas vacías, las Administraciones locales pueden ejercer una orden de gestión de viviendas vacías para apropiarse del uso de la casa "en circunstancias excepcionales". El pasado 1 de abril, según la

misma institución, el Gobierno introdujo nuevas medidas para que los consejos puedan recargar el IBI en un 150%. "Muchos están aplicando esa medida cuando la casa lleva dos años vacía", afirman fuentes de la entidad.

Reino Unido no es el único país. El RICS señala Francia —con un millón de propiedades vacías—, que deja que los consejos expropien temporalmente los pisos para alojar a los sin techo. Aunque raramente se ha hecho, esa idea empieza a tomar cuerpo dada la escasez de vivienda social disponible y las necesidades que hay.

Hoy, según esta entidad, esa posibilidad está sobre la mesa de Irlanda. Este país, de 4,5 millones de habitantes, cuenta con 300.000 viviendas vacías. El profesor de la National University of Maynooth (Irlanda), Cian O'Callaghan, explica que muchas de ellas están en grandes urbanizaciones hoy prácticamente desahabitadas que se conocen como *ghost estates* (polígonos fantasma). El verano pasado algunos propietarios decidieron derribar algunos de esos edificios para dar otro uso a los solares, como ya ha sucedido en Estados Unidos. "A causa de que esos polígo-

nos están en manos de diferentes grupos, no hay una política nacional sobre qué hacer con ellos", explica el profesor.

Según el RICS, ahora el Gobierno ha puesto encima de la mesa la posibilidad de "usar propiedades nuevas que están vacías para alojar a familias", aunque la fórmula que se está barajando es arrendarlas a los bancos o a los promotores. El profesor de Urbanismo en el University College de Dublín Brendan Williams explica que, como también sucede en España, un problema es "la ubicación de viviendas vacías". "Las tasas de desocu-

pación más bajas, de alrededor del 10%, están en los centros urbanos con mayor crecimiento y demanda, como Dublín y Galway, y la más alta se da en los condados rurales, donde no hay demanda. Allí es de más del 20%", sostiene. Además, en las zonas urbanas, añade, la vivienda se halla en áreas mal conectadas. "Eso hace que una actuación como la de Andalucía merezca una menor consideración aquí", apunta. "Muchos de esos polígonos están en áreas rurales, mientras que la población sin techo se halla en centros urbanos", añade O'Callaghan, quien apunta que la principal diferencia es que pese a la demanda de vivienda social, no ha habido un gran volumen de desahucios.



Juan Benito Gañán y su esposa, Engracia Lucena, en su casa de Valencia tras el desahucio paralizado por el Banco de Sabadell, el pasado mes de noviembre. / CARLES FRANCESC

POR EL DERECHO A VIVIENDA DIGNA

mo inmuebles en estado de ruina", explica el magistrado.

Fuentes judiciales consultadas admiten que las competencias de vivienda son autonómicas, pero consideran que el derecho de la propiedad debe ser "en esencia" parecido en todo el territorio. Eso mismo planteó el ministro Ruiz-Gallardón, quien dijo que los derechos deben ser idénticos para todos los españoles. Desde la otra orilla, el PSOE ha anunciado que llevará esa propuesta al Congreso para que se aplique en toda España.

Cataluña emprendió el mismo camino que Andalucía en 2007, sin que nunca haya podido terminar de explorarlo porque una de las primeras decisiones del primer Gobierno de Artur Mas fue desmantelar la política de vivienda de los Ejecutivos tripartitos, en manos de ICV-EUiA. El alquiler forzoso quedó enterrado en 2011. En cualquier caso, se puso encima de la mesa en un contexto muy distinto. Entonces los precios no hacían sino escalar a un ritmo anual de dos dígitos y quienes querían acceder a un piso debían pedir hipotecas de hasta 50 años. Fueron, en parte, las particulares *subprime* españolas.

A la vez que ello sucedía, los inversores se lanzaban a acumu-

lar pisos. No para alquilarlos, sino para especular: los compraban, aguardaban a que se revalorizaran un 20% en un año y lo revendían con jugosas plusvalías a veces sin haber puesto ni un euro en metálico, sino a crédito. Y así sucesivamente, lo que encarecía la vivienda. La Generalitat trató de frenar entonces esa espiral con la amenaza del alquiler forzoso, restringido a "zonas con una fuerte demanda acreditada".

La ley catalana no surgía de la nada. Los responsables se inspiraron en otras legislaciones europeas, en especial la danesa. Según fuentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), la asociación internacional de tasadores, la expropiación de viviendas vacías para alojar a familias sin techo también está prevista en la normativa francesa o británica, por ejemplo. El responsable de mercados residenciales de RICS, Peter Bolton-King, aplaude la medida de Andalucía, que califica "un gran paso valiente por parte de las autoridades andaluzas". "El problema de los sin techo es una realidad trágica para muchas personas en todo el mundo y cualquier medida para paliar este problema es más que bienvenida", afirma Bolton-King, que recuerda que las entidades

García Moltalvo pide concursos de acreedores para familias

Los detractores del alquiler forzoso prefieren sanciones e incentivos

financieras españolas, como las de Irlanda o Estados Unidos, tienen "un número considerable de propiedades vacías en su poder".

En esa dirección apunta la ministra de Vivienda Beatriz Corredor, quien considera que el derecho de uso puede ser expropiado por un procedimiento legal. "Lo importante es que las familias no se vayan a la calle. El drama es tan grande que algo hay que hacer. No se puede consentir que una familia se quede en la calle desamparada", remacha.

Ahora bien, ¿con qué obstáculos puede toparse la medida? Uno de los principales problemas que tuvo la Generalitat fue el de hallar una definición para "piso vacío", lo cual resolvió valiéndose

de una serie de supuestos y pruebas: desde los consumos de la luz y el agua hasta el testimonio de un vecino. El decreto andaluz ahí lo tiene mucho más fácil, porque se focaliza en las entidades financieras o sus filiales y en los procesos de ejecución hipotecaria.

El texto legal contempla un justiprecio y unos requisitos que debe reunir la persona que será desahuciada para que los mecanismos de expropiación se activen. Del texto se desprende que la expropiación se realizará una vez se haya producido el lanzamiento. El momento no es una cuestión baladí, puesto que Fernández Seijo recuerda que si se efectúa antes el expropiado no sería el banco, sino el consumidor, por lo que se trataría de una interferencia en los derechos del crédito de las entidades financieras. La Junta también impondrá sanciones a los bancos que no saquen al mercado sus pisos. En este caso, Corredor advierte de que muchos de los pisos que siguen sin vender no reúnen las "condiciones adecuadas" por "situación o estado".

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra José García Moltalvo no es partidario ni de la expropiación temporal ni de la dación en

pago general y retroactiva para poner fin a los desahucios. "Si es general, una persona que pueda pagar su hipoteca, pero que no quiera hacerlo, podrá dejar de abonarla, lo cual agrandará el agujero de la banca y costará más dinero al contribuyente", sostiene el catedrático, quien apuesta por "incentivos" o, en último caso, penalizaciones para movilizar el parque de viviendas que está en manos de la banca.

"Los costes anuales de gestión, administración y financiación de un inmueble oscilan entre el 12% y el 13%. Si la Administración añade un recargo para penalizar las que están vacías, los bancos posiblemente responderán", señala el profesor. Algunos Ayuntamientos, como Estrasburgo (Francia) o los de Portugal han impuesto tributos más altos para los inmuebles vacíos. Según la Federación de Municipios y Provincias, en España no hay una norma general que imponga un recargo a los pisos desocupados. García Moltalvo también señala que parte del parque público de viviendas está vacío, pero la Junta dice que no es el caso de Andalucía.

La inseguridad jurídica es otro de los argumentos contra el decreto ley. Como en la dación en pago con efectos retroactivos, esta figura traspasa la relación contractual entre el cliente y el banco, puesto que muchas de esas hipotecas están titulizadas y en manos de inversores internacionales. "Al final, todo esto puede repercutir también en la capacidad de financiación de las instituciones y, en este caso, a la Junta de Andalucía cuando pueda volver a acudir a los mercados", opina el director de Estudios de Idealista.com, Fernando Encinar.

El decreto ley de la Junta, pues, pone sobre la mesa por enésima vez el problema de alojamiento que sufre España, pese a que el acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional. "Espero que haga que algo se mueva", dice Navas. García Moltalvo propone facilitar que las familias que arrastran deudas que no pueden afrontar acudan al juzgado para pedir el concurso de acreedores—que debe abordar la hipoteca—, creando juzgados especializados si es necesario. "Con la ley actual, estos procedimientos están pensados para las empresas. Se trata de que un juez pueda examinar cada caso y decidir, por ejemplo, la quita que se aplica a las deudas de cada familia", propone. Navas respalda esta posibilidad, mientras que a Fernández Seijo le parece "la más razonable", puesto que ahora el procedimiento judicial no paraliza la ejecución hipotecaria ni los pagos de estos préstamos.