



«Muchas medidas del anteproyecto de Ley de Vivienda vasca son de difícil aplicación»

José García Montalvo Catedrático de Economía Aplicada y experto en Vivienda

Alejado del toma y daca político en Euskadi, el experto ofrece una visión independiente sobre el anteproyecto de ley vasca, con el que comparte filosofía

■ JUANMA VELASCO

SAN SEBASTIÁN. La presentación del anteproyecto de Ley de Vivienda vasca por parte del Ejecutivo autonómico ha desatado una cascada de críticas de los partidos políticos, a pocos meses de una nueva contienda electoral. El Departamento de Vivienda que dirige Iñaki Arriola, lejos de echar leña al fuego, se queda con la «voluntad negociadora» de las formaciones y está dispuesto a «acercar posturas» en un debate al que le queda todavía un largo recorrido (el texto se tiene que convertir en proyecto de Ley, posteriormente debe ser enviado al Parlamento, allí se plantearán otras enmiendas...). Fuera del fuego cruzado de los grupos políticos de Euskadi, José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra y uno de los mayores expertos en materia de vivienda en el Estado, ofrece su visión independiente sobre el texto legal que se ha dado

LAS CLAVES

Derecho subjetivo

«Convertir el derecho a la vivienda digna en subjetivo es excesivo. No aparece en la Constitución»

Canon a pisos vacíos

«Definir qué se entiende por 'causa no justificada' conlleva un problema de interpretaciones muy complicado»

Viviendas desocupadas

«El alquiler forzoso de viviendas vacías tiene un problema de inconstitucionalidad»

Alquiler

«Con 22 años, comprarse un piso en propiedad no se entiende en ningún otro lugar del mundo»

a conocer y que incluye novedades.

– El anteproyecto de la Ley vasca de Vivienda establece el derecho subjetivo a una vivienda digna, exigible ante los tribunales, para las personas con menos recursos. ¿Qué opina de esta medida?

– Creo que teóricamente está bien, pero en la práctica hacerla exigible de esta manera es excesivo. Por ejemplo, ¿por qué no hacemos también exigible el derecho a la Sanidad pública inmediata y sin lista de espera? El de la vivienda es un derecho importante, pero convertirlo en un derecho exigible ante los tribunales es ir demasiado lejos.

– El derecho a una vivienda digna, ¿no es algo que ya menciona la Constitución?

– En la Constitución aparece el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, pero no aparece como un derecho subjetivo.

– ¿La inclusión de este derecho subjetivo en la futura Ley vasca es algo novedoso?

– No, ya existe en Escocia y Francia, aunque todavía no se ha completado el recorrido para su aplicación.

– El texto vasco también habla de expropiaciones de VPO. Quizás lo más novedoso es la que se dirige a los adjudicatarios que durante tres años dupliquen los ingresos máximos que se contemplan para acceder a una VPO (35.000 euros).

– Las expropiaciones de VPO en el País Vasco se pueden hacer desde la Ley del Suelo. De hecho ya se han hecho unas cuantas. Lo que es más novedoso, aunque ya estaba en el anteproyecto de Ley de Vivienda del anterior Gobierno tripartito, es que haya algún tipo de límite o bien de renta o bien de patrimonio, que le puede hacer perder el derecho a la posesión de esa vivienda. En el caso del nuevo anteproyecto vasco, esta cuestión se relaciona con la renta. Coincido con la esencia y la filosofía de la medida de este anteproyecto pero creo que sería difícil de aplicar. Si realmente es una apuesta clara, lo que habría que hacer es olvidarse de las VPO en régimen de propiedad porque es absurdo entrar en una polémica sobre la situación del propietario de esa VPO en el largo plazo, ya que habría que ir comprobándola cada año, para acabar en una expropiación, que es algo legalmente complicado y radical. En lugar de eso, si fuera simplemente un alquiler y la norma dijera que si durante tres años sus ingresos superan un tope, automáticamente se perdería el derecho al alquiler.

– ¿Se evitarían así esas hipotéticas expropiaciones?

– Claro, las expropiaciones son procedimientos muy complicados. Hace mucho tiempo que pongo un



José García Montalvo, experto en vivienda. ■ VICENS GIMÉNEZ

ejemplo muy sencillo: imagínese que a alguien le toca hoy una VPO en propiedad y mañana le toca la lotería. Si a esa persona se le da el título de propiedad, tendrá la vivienda para siempre a no ser que se le expropie. ¿Es justo que le toquen 60 millones y tenga una VPO? No tiene sentido.

– Sin llegar al extremo de lo de la lotería, se dan casos de personas que han prosperado y que en la actualidad tienen una renta más alta que la que tenían cuando, de jóvenes, les toco la VPO...

– Exacto. Lo lógico es que en cualquier país, si no tienes capacidad

económica y eres joven, alquiles una vivienda social. Luego, cuando tenga más capacidad económica, ese joven pasa a un alquiler privado, de una casa más grande y mejor localizada y, si tiene más capacidad, podrá comprar. Este sería el proceso que debería ser habitual. Pero aquí no es así. Se llega a los 22 años y se compra ya una vivienda en propiedad. Es algo que en ningún país del mundo se entiende.

– El anteproyecto vasco también abre la posibilidad a que los ayuntamientos establezcan un canon de diez euros por metro² en pisos libres desocupados «sin causa jus-

tificada», con excepciones como que no se trate de una segunda residencia...

– Va a ser algo muy complicado de aplicar. No me parece una mala medida para conseguir el objetivo social de este bien, que es movilizar las viviendas para el mercado de alquiler. Le impone un coste adicional al dueño de esta vivienda que está vacía y quizás le anima a ponerla en el mercado de alquiler para evitar tener que hacer ese pago que, por cierto, no es barato.

– ¿Conoce algún otro lugar con impuestos de este tipo?

– El anteproyecto de ley vasca de 2008, que no se llegó a aprobar, ya contemplaba la misma medida, pero no hablaba de un canon por metro². No conozco ningún lugar en el que se aplique. Aunque la idea no es nueva. En los años 70 y 80 hubo en España un impuesto a los solares vacíos para impulsar la construcción de pisos.

– ¿Qué es lo más complicado a la hora de gravar la vivienda vacía?

– Definir lo que se entiende por causa no justificada para tener el piso vacío. Viendo el texto del anteproyecto de ley vasca, se puede entrar en un problema de interpretaciones muy complicado. La ley catalana va más por la vía de comprobar los recibos del agua y la luz, aunque también es complicado.

– El texto se refiere además al «alquiler forzoso» de viviendas libres deshabitadas en zonas de acreditada demanda...

– No es algo totalmente novedoso y no creo que sea una buena medida. La cuestión es si las viviendas libres tienen el mismo grado de función social que las VPO. Estamos hablando de viviendas libres y una cosa es hacerle pagar un canon por estar deshabitada y otra expropiarle el derecho de uso. Aquí habría un problema de constitucionalidad, por mucho que el TC tenga jurisprudencia sobre tierras en Extremadura y Andalucía a las que no les saca rendimiento y que se permite que se expropie. El derecho a la propiedad privada y la función social de la vivienda están recogidos constitucionalmente pero creo que si esto se llevara a cabo y empezara a haber expropiaciones de uso, no funcionaría porque la aplicación legal es complicada.

– Los planes del Gobierno Vasco en Vivienda pasan por que los adjudicatarios de VPO paguen un precio distinto dependiendo de sus ingresos. ¿También es novedoso?

– Sí, y también estaría de acuerdo con el espíritu de la medida, pero en la práctica es complicado de aplicar. ¿Qué ocurriría si en el futuro uno de los dos vecinos que tenía menos renta prospera y el que tenía más se queda en el paro?