

VALORACION DE LA LEY DE VIVIENDA DE LA CAPV

Gabinete de Estudios
2015/07/28

0- INTRODUCCIÓN

El pasado 18 de junio se aprobó en el Parlamento Vasco la Ley de Vivienda de la CAPV, con los votos a favor de PSE-EE, EH Bildu y UPyD.

La aprobación de una Ley de Vivienda era una reclamación histórica de los movimientos sociales por la enorme necesidad social de vivienda existente. Desde ELA siempre se ha reivindicado que se garantizase el derecho de acceso a una vivienda digna, con la exigencia urgente e inmediata de actuación de los poderes públicos para que adoptasen las medidas necesarias que asegurasen la función social de la vivienda. Sin embargo, hasta la fecha, garantizar el derecho de acceso a una vivienda no ha sido una prioridad política. Y tampoco lo han sido el alquiler social, las promociones públicas, la regulación y el tratamiento de las viviendas vacías, la lucha contra la especulación... Hasta ahora la opción ofrecida por las instituciones para desarrollarse e independizarse ha sido la propiedad, y el único medio el préstamo hipotecario. Esa ha sido la apuesta política de los últimos años, que ha dado cobertura al interés privado y al negocio que ha rodeado a la vivienda.

Si las consecuencias de las políticas de vivienda llevadas a cabo durante años ya eran muy graves antes de la crisis, con la coyuntura económica no han hecho sino agravarse: retraso en la edad de emancipación de las personas jóvenes; elevado nivel de familias desahuciadas; necesidad de vivienda sin cubrir; gran número de viviendas vacías (que deberían ser parte de la solución); oferta de alquiler prohibitiva y casi inexistente; precios de venta que siguen siendo inaccesibles para mucha gente y que abocan a una hipoteca de por vida, e insuficiencia de viviendas protegidas.

Ante esta realidad social, se ha aprobado una ley que, según los firmantes, tiene gran valor porque responde a la necesidad imperiosa de tener una Ley de Vivienda después de décadas en blanco y reconoce el derecho subjetivo a la vivienda. Hay que recordar que la Ley tiene origen en el Proyecto de Ley presentado por el PSE-EE en 2011.

I- CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY

ELA realiza las siguientes consideraciones sobre la Ley aprobada:

- **No se garantiza el derecho de acceso a una vivienda.** El derecho a acceder a una vivienda queda muy limitado con la ley aprobada. Y ello por diversas razones. En primer lugar, la Ley señala que los ciudadanos o ciudadanas podrán solicitar ante la administración una vivienda en régimen de alquiler, y que la administración competente estará obligada a ofrecérsela, o, en su defecto, tendrá que crear un sistema de prestaciones económicas (que no se concreta). Además, los colectivos que podrán solicitar ese derecho tendrán que encontrarse en situación de necesidad, con lo que la concesión quedará sujeta al cumplimiento de una serie de criterios objetivos, requisitos, como por ejemplo niveles mínimos y máximos de renta. La ley no regula estos requisitos, que quedan pendientes del correspondiente desarrollo reglamentario, que queda en manos de un Gobierno que ha rechazado la ley, por lo que es probable que no los vaya a desarrollar.

Mientras no se desarrolle, la ley transitoriamente establece requisitos de ingresos, cantidad de miembros de las unidades de convivencia, y de antigüedad de inscripción en el registro de demandantes de alquiler para poder ser titular del derecho subjetivo:

- Primer año de la entrada en vigor de la Ley: unidades de convivencia de 3 o más miembros, de ingresos anuales inferiores a 15.000 euros y una antigüedad de cuatro o más años inscritas como demandantes de vivienda en alquiler.
- Segundo año: además de los anteriores, unidades convivenciales de 2 miembros, ingresos anuales de menos de 12.000 y cuatro años o más de antigüedad como demandantes de vivienda de alquiler.
- Tercer año: se sumarán a los dos grupos anteriores aquellas unidades convivenciales de un miembro, perceptor de menos de 9.000 euros y con una antigüedad de 4 años o más demandando vivienda de alquiler.

En definitiva, esos requisitos (tanto económicos como de exigencia de periodo de inscripción como demandantes de vivienda de alquiler) excluyen a la mayor parte de las personas que hoy en día ven vulnerado su derecho a acceder a una vivienda. En opinión de ELA los colectivos que podrían acogerse son, en muchos de los casos, las mismas personas receptoras hoy en día de la Renta Garantía de Ingresos y de la Prestación Complementaria de Vivienda, lo que hace pensar que será muy poca gente la que pueda beneficiarse realmente de lo aprobado y hacer efectivo su derecho.

- **Las viviendas vacías seguirán sin cumplir ninguna función social.** Se define el concepto de vivienda deshabitada, entendiéndola como tal la que lo está durante más de dos años. Pero la ley regula causas justificadas para su deshabitación, algunas de ellas ambiguas, que posibilitarán que sigan vacías, (*“viviendas de segunda residencia, así como los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando el titular la mantiene en venta o alquiler a precios de mercado así como en otras situaciones equivalentes a las citadas”*).
- **Se fija un canon para las viviendas deshabitadas** de un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará con un 10% por cada año que permanezca en esa situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial. El establecimiento del canon es positivo, pero en muchos casos se preferirá pagar este importe en lugar de primar el alquiler de la vivienda, ya que su cuantía no resulta demasiado elevada.
- **Se crea la figura del alquiler forzoso.** El procedimiento de alquiler forzoso se pondrá en marcha tras acreditar los dos años de deshabitación, y requerirá de un año más en trámites administrativos. La duración de este alquiler será de cinco años prorrogable por cinco más. Supone un avance, pero no es una medida que vaya a provocar el alquiler de muchas viviendas. Es más, consideramos que tendrá poca incidencia, especialmente cuando existen medidas que posibilitan su trampeo.

- **No se descarta la nueva construcción, bien sea pública o privada, incluso en suelo público.** Se habla de transmisión de suelo público para la promoción pública o privada. Entendemos que, con el actual nivel de viviendas vacías y con su registro, se debería dar salida en primer lugar a esas viviendas para satisfacer la necesidad de vivienda existente. Y en todo caso, y de modo complementario, de persistir la necesidad de vivienda, debería ser de promoción pública y en régimen de alquiler social.
- **Se fija que todo lo que se construya con fondos públicos irá destinado al alquiler (80% al principio y al 100% al de 5 años).** Conociendo el Plan Director de Vivienda 2013-2016 del Gobierno Vasco, choca casar ambos objetivos. Si recordamos su contenido, aunque su propósito teórico es lograr un cambio de modelo para orientar las políticas de vivienda, priorizando las actuaciones de alquiler frente a la propiedad, las medidas propuestas para ello en el Plan no iban en la misma dirección. En dicho plan se consideraban acciones innovadoras las cooperativas en alquiler, el alquiler con opción a compra, la compraventa con pago aplazado, la compra por pequeños capitales privados y su puesta en alquiler, la hipoteca inversa, los incentivos fiscales, la reducción de los tipos de interés, los programas de pisos compartidos o nuevos modelos de convivencia entre personas mayores y jóvenes, las referencias a la necesidad de acuerdos con las entidades bancarias y entidades privadas. El cumplimiento de lo aprobado en la Ley requiere un cambio radical de la política del Gobierno Vasco en este apartado.
- **Respecto a las viviendas de protección oficial, bastante poca concreción.** Se dice que se adjudicarán conforme al nivel de renta y en relación al número de miembros de la unidad familiar. Pero no queda claro si habrá requisito de ingresos mínimos.
- **Se regula la expropiación forzosa de viviendas no protegidas** *“en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado”*. Es una **expropiación de uso temporal, por un plazo máximo de 3 años, de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o arrendamiento y sin solución habitacional.**

La persona beneficiada por la expropiación estará obligada al pago del 30% de los ingresos de la unidad familiar y no superior al 15% en caso de que los ingresos no superen el SMI. Se reconoce el derecho a la reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria mejorasen antes de transcurrir los tres años. ¿Y de no ser así? ¿Qué salida tiene esa unidad familiar?

Resulta curioso que se imponga un plazo de cinco años prorrogables por cinco más en los casos de alquileres forzosos (a particulares, claro), y de tres años como máximo, en el caso de entidades financieras, filiales, inmobiliarias o entidades de gestión de activos de éstas.

- **Las entidades financieras no salen perjudicadas de ningún modo.** Además de la cuantía a abonar por las personas/ familias beneficiadas de la expropiación, las entidades financieras percibirán de la administración la cantidad de más acordada, que no se fija en la norma.

II- CONCLUSIONES

1. ELA quiere, en primer lugar, denunciar que esta ley se ha elaborado sin haber abierto un proceso de participación social. Una vez más, se aborda uno de los problemas más graves de la sociedad vasca sin la participación de las organizaciones sindicales y movimientos sociales. Nos preocupa que este comportamiento sea cada vez más habitual por parte de la clase política.
2. En contra de lo que se ha dicho, la Ley no reconoce el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo. Establece y habla del derecho subjetivo de ocupación legal de una vivienda digna y adecuada en la exposición de motivos, pero en el articulado lo condiciona a criterios de circunstancias objetivas. Estos criterios o no se concretan (quedan pendientes de desarrollo reglamentario) o bien se concretan de manera claramente insuficiente. Por tanto, la ley no va a suponer mejoras sustanciales respecto a la situación actual.
3. La Ley no solucionará los actuales problemas en torno a la vivienda. Además de la falta de reconocimiento del derecho, la ley es insuficiente o queda pendiente de desarrollo en otros apartados importantes. De este modo, muchos de los actuales problemas en torno a la vivienda citados en la exposición de motivos, seguirán existiendo.
4. Si realmente el alquiler fuese una apuesta real, la Ley debería contar con un apartado que regulase expresamente la problemática existente en relación a los precios.
5. Sin dotaciones presupuestarias suficientes y una política fiscal diferente, este tiempo de leyes quedan en papel mojado. Las dotaciones presupuestarias para Vivienda han sido insuficientes, y con una clara tendencia a la baja. Basta como ejemplo el caso del Gobierno Vasco, cuyo presupuesto para Vivienda en 2015 es de 106,85 millones de euros, menos de la mitad de los 217,4 realmente ejecutados en 2009. Queda en evidencia que garantizar el acceso a una vivienda no es, en absoluto, una prioridad de la política presupuestaria.
6. Las desgravaciones fiscales en vivienda, además de ser regresivas, prácticamente duplican el gasto público directo en este campo. Los datos evidencian, una vez más, una política pública que favorece la propiedad en detrimento del alquiler: en torno al 90% de las desgravaciones fiscales en vivienda están destinadas a la propiedad, y tan sólo el 10% restante al alquiler.
7. El Gobierno Vasco se ha manifestado contrario a los cambios aprobados, a pesar de que éstos son muy insuficientes. Así, el Gobierno Vasco muestra, una vez más, que su prioridad en la política de Vivienda (Plan de Vivienda, presupuestos, impulso de la propiedad, negativa a reconocer las obligaciones de las administraciones y los derechos de las personas y familias necesitadas, etc.) es defender a quienes se enriquecen y hacen negocio con las necesidades de la gente. El Gobierno debe aclarar si piensa aplicar la nueva Ley o no, y qué pasos concretos va a dar para ello.
8. La posición de ELA sobre la vivienda está reflejada con detalle en el informe “La Vivienda en Euskal Herria: situación y alternativas”, presentado en julio de 2014. ELA se reafirma en la validez del análisis ahí recogido y manifiesta su compromiso en defender las medidas que en el mismo se recogen. La ley de Vivienda debe ser una Ley que garantice los derechos y que permita un cambio radical de la actual situación.