



Pr: Diaria
Tirada: 20.435
Dif: 11.965

Vivienda, propiedad privada y función social

José García Montalvo

El anteproyecto de ley de vivienda fue aprobado ayer por el Consejo de Ministros después de varias semanas de controversias a cuenta del culebrón en el CGPJ: primer informe, rechazo de la mayoría de los miembros, segundo informe y votos particulares. Y para culminar el proceso, un Gobierno que decide hacer caso omiso a las recomendaciones del poder judicial. En fin, un despropósito al que, por desgracia, ya nos estamos acostumbrando.

El anteproyecto tiene cosas positivas y bien pensadas. Los incentivos fiscales a la contención del precio de los alquileres son un instrumento razonable para equilibrar las ventajas que obtienen los propietarios en términos fiscales, al tributar solo por una parte de los ingresos inmobiliarios, con el esfuerzo que hagan por mantener contenidos los alquileres. La calificación definitiva como vivienda protegida de aquellos inmuebles en suelo protegido y los 30 años de calificación para viviendas en otros suelos van en la dirección correcta, aunque a mi parecer se quedan cortas. No podemos quejarnos de tener un parque de viviendas públicas ínfimo después de que los poderes públicos se hayan pasado decenas de años traspasando títulos de propiedad de viviendas protegidas a propietarios que, a los pocos años, hacían un gran negocio vendiéndolas. Suertudos ciudadanos a los que injustas loterías, o directamente enchufes, concedían el derecho de propiedad de una vivienda que financiábamos todos con nuestros impuestos.

Pero junto con estos aspectos positivos existen otros que están muy poco pensados y son meramente fruto de una ideología simplista o un razonamiento económicamente infantil. En este sentido es desafortunado que el segundo informe del CGPJ no recogiera muchos de los excelentes argumentos del primer informe, permitiendo al gobierno encontrar una buena excusa para seguir adelante con el anteproyecto sin tener en cuenta los comentarios del poder judicial aduciendo sesgos ideológicos.

El problema fundamental que plantea una ley como ésta es la conjugación de varios derechos protegidos por la Constitución: el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada del artículo 47 en el contexto del difícil equilibrio que plantea el artículo 33 entre la propiedad privada y la función social de la misma. En un terreno tan pantanoso es muy importante evitar las imprecisiones y falta de concreción que critica el primer informe. Según su ponente, esta imprecisión "dificulta la definición precisa del derecho que se pretende garantizar". Se pedía, con razón, que el proyecto tuviera mayor definición en la identificación del titular del derecho, del sujeto obligado y del modo en que podía exigirse el cumplimiento de dicho

derecho. Tampoco se concreta que es una infravivienda, una vivienda digna, condiciones asequibles, etc. Solo por esto ya sería difícil interpretar el primer informe como un aval incondicional al anteproyecto. En la misma línea el segundo informe argumenta que "pese a su título el anteproyecto no regula el derecho a la vivienda de configuración legal. Solo enuncia el derecho, pero tal enunciado ya existía". En pocas palabras, que para este viaje no hacían falta estas alforjas. Una potencial explicación de esta falta de definición de aspectos tan importantes es que los dos socios de gobierno tienen visiones tan distintas de hasta dónde se extiende el derecho a la vivienda que un acuerdo necesariamente implicaba una definición poco precisa.

Un segundo punto que, como economista, valoro especialmente del primer informe es su referencia a una justificación suficiente del control de alquileres

menos suficiente para construir estos índices de referencia de precios del alquiler puesto que el problema fundamental es la ausencia de datos fiables y homogéneos sobre alquileres. En estos momentos la mejor opción son los alquileres declarados a la Agencia Tributaria, que constituyen la base del Sistema Estatal de Índices de Alquiler de viviendas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Pero esta información está disponible con mucho retraso y no sería una buena opción para establecer los precios de referencia. Las fianzas depositadas tampoco sirven puesto que en muchas zonas se deposita una proporción muy pequeña del total. La disponibilidad de datos condicionará totalmente la posible aplicación de estas medidas de control de alquileres. En cualquier caso su aplicabilidad, dadas todas las condiciones que se requieren para que se apliquen, y que la decisión en última instancia depende de la



basado en un análisis empírico de este tipo de medidas. En este punto da de lleno. No se puede aportar esta justificación porque no existe. Solo una perspectiva teórica desde una visión populista y simplista de los efectos de los controles de alquileres puede justificar defender este tipo de acciones: si el objetivo es controlar los alquileres, ¿cómo podría suceder que con todo el poder de la administración pública no se consiguieran los objetivos? Pero la evidencia empírica del impacto de este tipo de medidas muestra que los efectos colaterales negativos en términos de reducción de la oferta, menor inversión en conservación, etc., superan en el largo plazo los supuestos efectos positivos de fijar unos precios artificiales. Además el ponente del primer informe también aprecia falta de concreción en las reglas de intervención de precios.

Y esto sin entrar en la cuestión de cómo se fijarán los precios de referencia que limitarán los alquileres. El periodo que se ofrece para empezar a aplicar el control de alquileres no será ni mucho

CCAA, será tan limitada si finalmente se aprueba que no considerar las recomendaciones del informe del CGPJ no supondrá un gran inconveniente.

El último punto destacable del primer informe del CGPJ es la litigiosidad que podría inducir esta normativa. Se argumenta que la legislación renuncia a regular mecanismos extraprocesales para asegurar el cumplimiento de las limitaciones trasladando a los jueces su exigibilidad y cumplimiento. De nuevo el ponente acierta de lleno al realizar esta consideración. La litigiosidad producida por la aplicación de los controles de precios de alquiler en algunas ciudades de Alemania produjo un colapso judicial durante el periodo de aplicación. Y esto sin tener en cuenta los pronunciamientos de los Tribunales Constitucionales. Esperemos que la tramitación parlamentaria pueda subsanar muchas de las sombras de la ley para que no se convierta en otra oportunidad perdida.