

## sociedad



Viviendas en construcción en el barrio de Zabalzana de Vitoria. / PRADIP J. PHANSE

# El País Vasco consagra el derecho a exigir una vivienda ante la justicia

Los ciudadanos de rentas bajas podrán reclamar piso o prestación ● Se fija un canon a las casas vacías ● El beneficiario que eleve sus ingresos perderá la VPO

ALBERTO URIONA  
Bilbao

Por vez primera en España, un ciudadano podrá acudir a los tribunales si la administración no le proporciona un piso en alquiler o una compensación económica. El derecho figura en el anteproyecto de la ley de vivienda de Euskadi, presentada ayer, que contempla un canon anual (de 700 euros para una vivienda de 70 metros cuadrados) a los dueños que se nieguen a alquilar pisos desocupados.

La ley requerirá más de un año para su aprobación y el debate entre las instituciones y partidos vascos. Pero tiene una ventaja: el texto se basa en las aportaciones de un centenar de entidades sociales y empresariales (desde constructores, promotores y consumidores hasta sindicatos y Municipios) que firmaron en junio, tras seis meses de debate, un Pacto Social por la Vivienda, lo que garantiza que gran parte de contenido no se modifique.

La normativa se inscribe en la filosofía del Gobierno vasco de reducir la construcción de viviendas protegidas y potenciar el alquiler y la rehabilitación por la escasez de suelo disponible y el mayor coste de construir nueva vivienda. En Euskadi hay 320.000 viviendas, entre un parque global de un millón, con más de 50 años de antigüedad.

Estas son las principales novedades de la ley:

» **Derecho a la vivienda.** Euskadi no es la primera comunidad autónoma que reconoce el dere-

cho a la vivienda, ya que existe en Andalucía, pero la regulación vasca va un poco más lejos. Supone la obligatoriedad de que los vascos con rentas más bajas accedan a un piso protegido en alquiler en su comarca (no vale proporcionar a una familia de Vitoria una vivienda en Bilbao). Si el Gobierno autónomo no puede ofrecerlo, aporta una prestación económica para que lo arriende en el mercado libre. Si incumple cualquier de estos supuestos, puede demandar a la Administración ante los tribunales. En Andalucía, la denuncia al juez solo es para reclamar al municipio que elabore un plan de

viviendas. En Euskadi es un derecho individual a un piso. Para ello, debe estar empadronado en el País Vasco, carecer de una vivienda digna y estar inscrito más de cuatro años en el registro oficial Etxebide.

La ley establece su aplicación inmediata, sin esperar al reglamento, con lo que un año después de la aprobación beneficiará a familias de tres o más miembros con ingresos anuales inferiores a 15.000 euros. Aun no se ha fijado cuántos serán, pero se sabe que al menos entrarán las 16.000 personas que perciben la llamada prestación complementaria de vivien-

da (de 250 y 320 euros mensuales), que obliga a un desembolso anual de 50 millones. La ley vasca prevé que, a partir del segundo año, se incluyan en este derecho a la vivienda las familias de dos miembros con ingresos inferiores a 12.000 euros y, desde el tercer ejercicio, las de un solo miembro con menos de 9.000 euros al año.

» **Canon en los pisos vacíos.** La ley regula por primera vez las viviendas desocupadas, lo que han intentado otras comunidades. Establece la declaración administrativa de vivienda deshabitada para las que estén desocupa-

das de forma continuada durante más de dos años, salvo excepciones como segundas residencias o traslados de domicilio por razones laborales, de salud, dependencia o emergencia social. Los Ayuntamientos podrán exigir un canon anual de 10 euros por cada metro cuadrado útil, cuyos ingresos se destinarán a patrimonio municipal de suelo, o imponer el alquiler forzoso al propietario, una figura que existe en Cataluña.

» **Expropiación forzosa de VPO.** Otra novedad es la expropiación forzosa de viviendas de protección oficial (VPO) si los inquilinos han mejorado sustancialmente sus ingresos, un supuesto que se da con cierta frecuencia. La ley deja sin vivienda, incluso con carácter retroactivo, a los titulares que por tres años consecutivos tengan ingresos que dupli-

El anteproyecto protege a hogares con ingresos hasta 15.000 euros

quen los máximos establecidos para acceder a una VPO, que en Euskadi rondan ahora los 40.000 euros anuales.

» **Precios diferentes según la renta.** Las viviendas protegidas de una promoción no costarán lo mismo, con iguales características, para los adjudicatarios actuales, que deben ganar entre 9.000 y 39.000 euros anuales. Habrá diferentes tramos (se barajan dos o tres) y un fondo de garantía y compensación, que permitirá al promotor cobrar la cantidad fijada por piso, independientemente de que el inquilino abone más o menos.

» **Reformas con el 50% del aval de vecinos.** El impulso de la rehabilitación en Euskadi (con un parque de 700.000 viviendas de más de 40 años de antigüedad) se define con medidas como la obligación de obras de mejora (y no solo el mantenimiento como ahora) y que solo se requiera la aprobación del 50% de los propietarios, en vez del 60% actual.

## Expropiaciones deseables

### ANÁLISIS

José García Montalvo

El anteproyecto de Ley de Vivienda presentado ayer por el Gobierno vasco tiene como objetivo declarado hacer efectivo el derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna. Siguiendo la estela de la *Homeless Act* escocesa o la legislación francesa, se propone garantizar el derecho efectivo a una vivienda. También tiene antecedentes más cercanos como la ley catalana del derecho a la vivienda de diciembre de 2007 o el proyecto de ley de garantía del derecho ciudadano a una vivienda digna remitido por el Gobierno vasco en diciembre de 2008 al parlamento autonómico y que, por la cercanía de las elecciones, no fue posible debatir.

Las técnicas más controvertidas de estas leyes son las relacionadas con la posibilidad de expropiación forzosa de las viviendas que

incumplen su función social (vacías, sobrecapadas, infraviviendas o que incumplan el deber de conservación). De hecho, en el País Vasco ya se han expropiado viviendas de protección oficial (VPO) vacías o alquiladas irregularmente a partir de una adicional de la Ley del Suelo vasca.

La definición de vivienda vacía siempre genera un problema práctico. El anteproyecto vasco señala que una vivienda está deshabitada cuando está desocupada por más de dos años de forma continuada, siempre que no esté en una situación excepcional (segunda residencia, traslado de domicilio por motivo laboral, etcétera). En las viviendas deshabitadas se establece un canon que se fija en 10 euros por metro cuadrado útil. También se establece el alquiler forzoso para viviendas declaradas deshabitadas en ámbitos de acreditada demanda que se mantengan desocupadas un año desde la declaración. La expropiación de viviendas de protección oficial se pro-

duce por diversas causas (como las señaladas más arriba). Pero el apartado más innovador e interesante es la posibilidad de expropiación si sobreviene una situación de mayor capacidad económica (ingresos duplican los máximos para tener una VPO durante tres años). Una idea similar se quiere aplicar en el Reino Unido. El proyecto vasco de 2008 ya establecía la posibilidad de expropiación de una VPO por la compra de una vivienda libre.

En general, creo que la expropiación, aunque sea del usufructo, de viviendas libres sería difícilmente constitucional. Pero la expropiación de los propietarios de VPO que no cumplen las condiciones, incluidas las de capacidad económica, es ciertamente deseable y facilitaría la movilización del parque de viviendas públicas hacia los colectivos que más las necesitan.

José García Montalvo es catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.