

# Notas e ideas base para un Programa sobre la vivienda

## SUELO

La reducción del coste de la vivienda no es posible sin la minoración del valor del suelo. El único mecanismo eficaz para ello es la intervención de la Administración Pública, ya sea por la vía de la cesión gratuita del derecho de superficie a Cooperativas o Agentes Operadores sin ánimo de lucro, o por la construcción directa de la viviendas gestionada por Empresas Municipales o Autonómicas.

El instrumento que hace posible esta política es la existencia de Patrimonios Municipales de suelo, cuya finalidad sea la regulación del precio del mercado, atacando la estructura monopolista, atribuyendo las plusvalías a la Comunidad para lograr una equitativa redistribución de las cargas. El caso de municipio de Alcorcón (200.000 habitantes), que he conocido de cerca por mi colaboración con la empresa municipal, puede ejemplificar esta política. Con un programa de 2.000 viviendas sociales, no solamente se consiguió dar satisfacción a las capas más necesitadas, especialmente los jóvenes, sino se enfrió la demanda hasta el punto de rebajar sensiblemente los precios del mercado de viviendas de venta libre.

Con última reforma de la ley del suelo, se han recortado drásticamente las cesiones de suelo alimentaban los Patrimonios Municipales, a favor del mercado que, según la ideología neoliberal, tiene su propia dinámica de corrección y regulación.

Cuatro años después de la entrada en vigor del decreto ley de medidas liberalizadoras del suelo (junio 1996) el precio de la vivienda en Madrid ha sufrido un incremento del 30%.

## ¿QUE HACEMOS POR LA VIVIENDA?

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

*Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*

*La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*

*Constitución Española. Artículo 47.*

A diferencia de otros países de nuestro entorno, el Estado de bienestar en España ha dejado a un lado el acceso a una vivienda, a pesar de figurar expresamente en la Constitución de 1978. Esta situación no ha permitido converger en este tipo de indicadores con la Unión Europea (UE) a pesar de haberlo hecho en otros como pueden ser sanidad, infraestructuras, educación o renta per cápita. El sueño de tantos hogares por alcanzar el derecho subjetivo de acceder a una vivienda digna en uso, se ha ido difuminando a lo largo de estos años, fruto de la mala praxis pública y también por el brusco cambio de paradigma que ha ocurrido en España a partir de los años 80.

A la extrema situación que vivimos hoy ha contribuido el hecho de que el derecho a la vivienda haya sido utilizado como moneda de cambio en diferentes momentos políticos. Si durante el franquismo se utilizó como una de las principales políticas de afectación al régimen, posteriormente ha servido para amplificar en el imaginario social la idea de riqueza general y de la buena salud del país. Esta forma de gestionar ha dificultado la puesta en marcha de otras políticas que debieran haber estado dirigidas a la satisfacción de un derecho y que, en realidad, han estado destinadas al manejo de la opinión pública y a alimentar los intereses de determinados grupos económicos que han hecho crecer una burbuja desastrosa para el país pero muy beneficiosa para ellos.

La vivienda está ahora entre los primeros temas de la agenda social, y la ha situado ahí la presión ciudadana. La inmensa mayoría de los españoles saben ya lo que es una dación en pago o una Iniciativa Legislativa Popular (ILP), algo impensable hace apenas dos años. El movimiento ciudadano está marcando los ritmos en este asunto y no es la primera vez que lo hace. De hecho la movilización social es lo que ha permitido que se hayan producido avances en las políticas de vivienda encaminadas al ejercicio del derecho.

El problema de la vivienda es muy complejo y está atravesado por elementos sociales, ambientales, políticos y económicos, tal como se expone en este texto. A veces es especialmente difícil cuando nos adentramos en el entramado financiero que lo rodea, pero lo que hay que tener presente es que hablamos de él porque los ciudadanos lo han elevado a cuestión central. En un proceso de creciente preponderancia de las pautas del mercado en el diseño de las políticas económicas, el movimiento ciudadano ha introducido reivindicaciones, demandas y propuestas en la agenda política, en la que el bienestar de las personas, la garantía de un derecho básico y el diseño colectivo de un modelo distinto de ciudad han estado en su centro. Han forzado a tener otra mirada. Por esta razón, antes de abordar las características específicas de las políticas de vivienda en nuestro país, y con el fin de poder interpretar y comprender sus peculiaridades, es preciso conocer brevemente de dónde arranca el impulso social en este ámbito.

No hay agenda política sin acción colectiva:

El movimiento vecinal y la vivienda

Durante el franquismo, nuestro país se caracterizó por contar, por un lado, con una estructura industrial con clara dependencia de la tecnología y de la inversión extranjera, y, por otro, con un aparato estatal de gestión autoritaria. Ambos rasgos diferenciaban a España de buena parte del contexto europeo e influyeron en los fundamentos históricos de nuestro Estado de bienestar y, por tanto, del entramado del sistema de protección social característico de los años 1964-1975.

Aunque el gasto social se consolidó durante la década de los sesenta acompañado de la aceleración del proceso de universalización de la seguridad social. Su peso sobre el PIB fue escaso en comparación con otros países de Europa, unido a un bajo nivel de cobertura general de las necesidades. En este contexto, el derecho a una vivienda digna nunca fue una prioridad para unas políticas públicas que se orientaban paulatinamente en la dirección de un modelo de desarrollo cuyas características quedan sintetizadas en la frase atribuida a José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda en España (1957-1960): «queremos un país de propietarios y no de proletarios».

El franquismo consagró un modelo de actuación pública en materia de vivienda que consistía en construir y vender, con el consiguiente yugo hipotecario, vivienda protegida para fidelizar a los propietarios al régimen y al sistema financiero. Esta política, realmente dañina, caló entre los políticos que posteriormente iniciaron la aventura democrática y nos ha llevado a la situación actual, con un parque raquítrico de vivienda pública en alquiler, un urbanismo depredador y especulativo, y una acumulación de vivienda vacía sin parangón en el mundo desarrollado.

La consecuencia última es que el urbanismo y el acceso a la vivienda en propiedad consagraron un modelo especulativo, donde la vivienda se convirtió en un bien de inversión y no de uso. Las primeras asociaciones vecinales nacieron impulsadas por las reivindicaciones de quienes, llegados desde diferentes puntos de la geografía del país, proveían la mano de obra para el desarrollo industrial de los años cincuenta y sesenta. Decenas de miles de personas procedentes en su mayoría de las zonas más empobrecidas de la península fueron instalándose en la periferia de las grandes urbes, donde dominaba la precariedad y el abandono de las mismas. Durante la noche, las vecinas y vecinos erigían las chabolas a hurtadillas para no ser descubiertos por la guardia civil o la policía. Así vieron la luz los denominados «barrios de aluvión» en los que miles de trabajadores se agolpaban en viviendas autoconstruidas en lodazales sin urbanizar que el franquismo toleraba en tanto en cuanto eran funcionales para un proyecto desarrollista que, en buena medida, se basó en una mano de obra abundante y barata para trabajar en las fábricas, pero que no estuvo marcado por las inversiones públicas (o privadas) encaminadas a atender las necesidades habitacionales de aquellos nuevos vecinos.

En aquellos barrios, sus habitantes reproducían, en la medida de lo posible, la vida comunitaria y las redes informales y de confianza de las localidades rurales de las que procedían. Rasgos que sin duda influyeron en sus prácticas colectivas y políticas, acompañados de cierta memoria subterránea de los años de la guerra y su relato compartido de la derrota y de la resistencia, que sirvieron de sustrato ideológico para alimentar el nuevo ciclo de luchas que se inauguraba.

Junto a las reivindicaciones políticas y laborales -las que aludían al salario y a las condiciones de trabajo- y de libertades sindicales, aparecían toda una serie de exigencias que hacían referencia a las condiciones de vida en los barrios, a la reivindicación del asfaltado, alcantarillado y alumbrado público, y al salario indirecto.

Poco a poco se fue tejiendo un denso entramado organizativo que sostendría la movilización social.

Los últimos años de la década de los setenta vieron cómo de las barriadas autoconstruidas emergía una fuerte movilización frente a los planes parciales, elaborados al dictado de los grandes propietarios del suelo y que pretendían expulsar de aquel suelo a sus nuevos habitantes. La movilización vecinal conquista el derecho a permanecer en los barrios y arranca del Ministerio de Obras públicas en el año 1979 la “Orden Comunicada” que regula la operación denominada Barrios en Remodelación, gracias a la cual se construirían 40.000 viviendas para alojar a más de 150.000 vecinos y vecinas en unas condiciones dignas. Esta experiencia ha sido la de mayor envergadura con estas características en Europa desde la Segunda Guerra Mundial.

Con la llegada de la democracia también a los ayuntamientos, las asociaciones vecinales prolongaron su actividad en contra del criterio, a veces miope, de quienes desde los propios partidos de izquierda entendían que, una vez conquistado el poder municipal, perdía sentido la existencia de un movimiento ciudadano reivindicativo e independiente.

El curso que tomaron los acontecimientos con la imposición de un modelo económico basado en el mercado inmobiliario, a costa de convertir en un negocio el derecho a la vivienda, y la consiguiente construcción de cientos de miles de viviendas a precios cada vez más desorbitados, que ha tenido como contrapartida la degradación del parque residencial existente, un deterioro medioambiental insostenible y la degradación social de enormes áreas urbanas, acabaron por dar la razón a quienes se empeñaron en mantener viva la llama de las asociaciones vecinales y que han centrado su práctica política en la reivindicación del derecho a la ciudad, inseparable del derecho a la vivienda.

Con sus mejores y sus peores momentos, las asociaciones vecinales siempre han estado presentes en la lucha por una ciudad digna. Con el paso del tiempo, y en el contexto de las transformaciones socioeconómicas y culturales que ha atravesado nuestro país, han ido surgiendo también otras formas de movilización ciudadana de carácter urbano, que han ampliado algunas de las reivindicaciones de siempre, dándoles nuevo brío y enriqueciendo la experiencia ciudadana con innovaciones no sólo en las propuestas sino también en las prácticas políticas, desde movimientos con un carácter más específicamente juvenil, que ponían el acento en el acceso a la primera vivienda al margen de los mecanismos del mercado que hacían inalcanzable este derecho para sectores crecientes de la población (como el movimiento okupa o la corta pero intensa experiencia de «V de vivienda,,), hasta, en nuestro días, la resistencia a los desahucios.

Fruto de la interacción entre la trayectoria y la experiencia política de las asociaciones vecinales y a raíz del desencadenamiento de los alzamientos y posteriores desahucios de miles y miles de personas, el movimiento ciudadano se ha activado de nuevo y con mayor incidencia que nunca.

Este resurgimiento social y vecinal, que tiene su explosión visual en la gran acampada y presión del 15M, ha devuelto el poder a la sociedad, aunque su forma de funcionamiento ha cambiado respecto a los movimientos iniciales de los años 80. La “indignación” inicial de los nuevos movimientos empieza a canalizarse en propuestas de acción concretas. En el caso que nos ocupa, la formación de las diversas Plataformas de Afectados por la Hipoteca (PAH) y la recogida de un millón y medio de firmas para llevar al Parlamento una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) son un buen ejemplo. El juego de mayorías parlamentarias y la fortaleza de los lobbys financieros e inmobiliarios han hecho que la ILP no haya sido tomada en consideración a la hora de legislar, pero el cambio es notable. El movimiento se ha activado y está creciendo en la medida en que el problema crece y la respuesta desde el ámbito político es insuficiente.

Con su desmesurada dimensión, la reciente burbuja inmobiliario-constructiva pasará a la historia como un episodio singular e irrepetible. El modelo inmobiliario que la propició está agotado y reclama su reconversión para resolver los problemas actuales: las necesidades de la ciudadanía insatisfechas, un stock inmobiliario sobredimensionado e ineficientemente utilizado, y un excesivo endeudamiento de los hogares.

La solución de los problemas de endeudamiento y vivienda los hogares no se puede ignorar mientras se está buscando solución a los problemas de la banca y las empresas inmobiliarias. Y estas soluciones exigen la entrada de nuevos actores en el monocorde escenario inmobiliario: entidades mayoristas del alquiler, libre y social, que facilite la desinversión y el des apalancamiento inmobiliarios propuestos, diversificando tanto el panorama inmobiliario como el financiero. Tras cinco años de crisis y dejación inmobiliaria, ya va siendo hora de que se hable de la necesidad de acometer una reconversión inmobiliaria que ayude a solucionar conjuntamente los principales problemas antes indicados, como tarea prioritaria para reconducir razonablemente la precaria situación actual.

La constitución del «banco malo», para recoger los excesivos e improductivos stocks inmobiliarios de las entidades financieras y empresas asociadas, hace todavía más urgente y oportuno avanzar hacia soluciones imaginativas y que aseguren el ejercicio del derecho a los ciudadanos.

Las mejoras que se proponen van en dirección de diseñar formulas para que la vivienda entre a formar parte de los derechos asociados al estado del bienestar moderno, es decir, aquel que trata de proteger al aquel que verdaderamente lo necesita, introduciendo medidas que corrijan la inequidad y cuyos costes presupuestarios sean asumibles, incidiendo expresamente en la labor de control del Estado.

Las propuestas de reforma van dirigidas hacia los problemas estructurales detectados: escasa oferta y falta de un mercado organizado de vivienda social en alquiler, mal diseño de la fiscalidad que ha llevado a

canalizar el ahorro hacia la inversión en vivienda, insuficiente rehabilitación de casas en mal estado, gran acumulación de vivienda ociosa y falta de un parque público de vivienda.

## 1. Oferta de vivienda social en alquiler

España necesita un parque de vivienda social en alquiler lo suficientemente amplio para permitir el acceso a la vivienda a los colectivos más necesitados. Esto no implica que el Estado o sus administraciones se tengan que erigir en promotores, sino que se debe conseguir una combinación adecuada, que provea la oferta con bienes públicos y privados, pero siempre con gestión y precios públicos.

Las medidas concretas que se plantean son las siguientes:

- Es necesario un cambio drástico en la política pública de vivienda. Todo el esfuerzo y gasto deben dedicarse a la vivienda en alquiler, abandonando las ayudas a la compra de vivienda pública. Se podría financiar el coste mensual de 290 € de alquiler (precio del alquiler protegido) para colectivos, independientemente de la edad, cuyos ingresos estén por debajo de 25.000 €
- En este punto, se deberían primar las ayudas a hogares mono parentales con hijos a su cargo, mujeres maltratadas, jóvenes y mayores que abandonen el hogar paterno o se instalen en zonas cercanas a ciudades sanitarias.
- Esto supone que se debería construir, en muchos casos utilizando el parque existente, o subvencionar un parque de 3-3,5 millones de viviendas sociales, lo que podrán hacer perfectamente las empresas que ya están en el mercado, aunque habría que modificar la legislación de Instituciones de Inversión Colectiva para que se puedan aprovechar de las ventajas fiscales existentes actualmente para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.
- La misión del Estado sería financiar el alquiler para que el precio final pagado por el inquilino fuese el ya mencionado (290 €), y también apoyar en la vigilancia de la gestión de las viviendas sociales para que la rotación sea efectiva. No hay que olvidar que 100.000 viviendas sociales anuales (con una rotación de cinco años) pueden beneficiar en diez años a un millón de personas, diez veces más que el apoyo a la compra.

## 2. Mercado profesional de vivienda

En este campo quedan algunos flecos, aunque desde el punto de vista normativo, en lo referente a Fondos de Inversión o Sociedades de Arrendamiento, se ha alcanzado un grado de apertura y flexibilidad muy elevado. Desde una óptica legislativa quedaría desarrollar el mercado de REIT verdadero, para cerrar el círculo de instrumentos que desarrollen y potencien el mercado profesional de alquiler. Con estas medidas se deberían poner en el mercado otros tres millones de viviendas en alquiler, lo que, junto a las de carácter social, supondría un porcentaje total del 40%, es decir, un mercado equiparable al de los países más avanzados. En este punto habría que diseñar un tránsito razonable para las personas que, por superar el umbral de renta, entran en el mercado de alquiler libre o el de compra libre, y para aquellos que todavía no se han emancipado (un 25% de los ocupados en la franja de edad 20-34 años).

Como medida concreta se propone:

- La colaboración pública-privada es la mejor opción para introducir ayudas puntuales para los inquilinos que estén en el segmento de renta 25.000-40.000 € (3,5-5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional). Estas ayudas (cuantificadas en 240 € mensuales, 2.880 € anuales) contribuirían a fijar población en el mercado de alquiler y a equilibrar el mercado de la vivienda, ejerciendo una presión a la baja sobre la demanda de vivienda y, por tanto, sobre el precio.

### 3. Fiscalidad

La fiscalidad, como ya se ha demostrado a lo largo del libro, es un elemento que distorsiona de forma notable el mercado de la vivienda, sesgando claramente la demanda y la oferta hacia la compra. Este sesgo se introduce tanto en las decisiones tomadas en el mercado libre como también en todas las actuaciones de política pública de vivienda. Por ello, la fiscalidad debería cambiar drásticamente hacia un apoyo total a las políticas de alquiler, tanto en el campo de la demanda como en el de la oferta. También es necesario un cambio que posibilite que la política pública se base mayoritariamente en ayudas directas en lugar de ayudas fiscales. En el campo de la oferta, los mecanismos están puestos, y tanto Fondos de Inversión como Sociedades de Arrendamiento gozan de ventajas fiscales para la promoción de vivienda en alquiler.

Las medidas concretas se resumen en:

- El cambio más notable deberá ser eliminar cualquier ayuda a la compra de vivienda, respetando los derechos adquiridos. A cambio, y en el proceso transitorio, los inquilinos deberían poderse desgravar los gastos en alquiler, sin restricciones de edad o renta, exactamente como en el caso de la compra.
- En una segunda fase, se pondrían en marcha las ayudas para el acceso al alquiler social, y las subvenciones al alquiler en tránsito una vez superado el umbral de 25.000 € de renta.

### 4. Control y gestión

La gestión y el control de los inquilinos deberán ser compartidos entre el Estado (Hacienda, catastro, comunidades autónomas y ayuntamientos) y las empresas concertadas que provean empresas en alquiler. El objetivo último es que los tránsitos y la rotación de inquilinos sean lo más eficientes y transparentes posible para maximizar el uso de las viviendas sociales y que la política de vivienda alcance al mayor número de usuarios que lo necesiten.

### 5. Estadísticas y fraude

Un elemento crucial para dinamizar este mercado es la existencia de estadísticas fiables para poder elaborar políticas consistentes, lo cual también será útil para combatir el fraude en este mercado tan opaco.

Algunas propuestas:

- Elaboración de un índice de precios de mercado homogéneo, con ajustes por calidad, tanto de vivienda en compra, alquiler, pública o privada.
- Encuestas o registros de demanda de vivienda, especialmente en alquiler, y elaboración de bases de datos con registros administrativos con los ocupantes de viviendas en alquiler y sus transiciones.
- Por último, sería necesario elaborar información estadística actualizada y de calidad, no sólo de edificios, viviendas y hogares, sino también de suelo comprometido como urbano y urbanizable y del resto de la superficie geográfica municipal, atendiendo a los distintos niveles de protección, es decir, información sobre los dos stocks patrimoniales de primer orden a gestionar. No es posible hacer una buena gestión sin información.

## 6. Rehabilitación y eficiencia energética.

Tenemos un parque de viviendas nuevo pero poco sostenible desde el punto de vista energético. Por otro lado, existen miles de infraviviendas que requieren rehabilitación.

Algunas medidas a adoptar:

- Impulsar el sector de la rehabilitación de vivienda.
- La declaración de Áreas de Rehabilitación Concertada (**ARC**) en los ámbitos de concentración de la infravivienda. Estas serían pilotadas por consorcios participados por las administraciones central, autonómica y local.
- Recuperar la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada (**ARI**), una fórmula cuya aplicación ha permitido no sólo prolongar la vida útil de los inmuebles, sino incorporar medidas de ahorro energético, suprimir barreras arquitectónicas (en 2001, sólo en Madrid había más de 60.000 viviendas en edificios de tres o más alturas sin ascensor), remozar la urbanización y las infraestructuras, y mejorar el paisaje urbano de áreas degradadas.
- Elaborar planes de rehabilitación municipal cuya ejecución dependiera de las tres administraciones, de la participación de los agentes sociales radicados en el territorio y de la concertación de diferentes áreas (vivienda, economía, movilidad, servicios sociales...). Esta intervención desbordaría los aspectos meramente arquitectónicos para abundar en la mejora de espacios públicos, zonas verdes, equipamientos (prestando especial atención a los de la tercera edad y los que atienden a la población más desfavorecida), tejido productivo, fomentando el asociacionismo y las fórmulas de inter cooperación entre los negocios (centrales de compra, creación de servicios de infraestructuras compartidas...), garantizando en todo momento la permanencia de las familias con rentas más bajas en sus barrios para evitar el fenómeno de la gentrificación.
- El despliegue de esta estrategia requeriría modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal para, entre otros objetivos, rebajar los umbrales de voto aplicables en los supuestos de realización de obras de reestructuración de los edificios; en la Ley de IRPF para regular la exención de las subvenciones a la rehabilitación y al alquiler de vivienda de realojo provisional mientras duran las obras, y en la Ley de Arrendamientos Urbanos con vistas a establecer un sistema de derechos y deberes de los inquilinos en la realización de obras de conservación de los edificios. •
- Exige una urgente agilización de los trámites para realizar las obras de conservación a través de la creación de una ventanilla única y del abono puntual y suficiente de las ayudas a la rehabilitación, un sector que, por otro lado, puede devolver su empleo a muchos de los miles de trabajadores expulsados del mercado laboral tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Para este apartado, será imprescindible que se desarrollen mecanismos de financiación público-privada que permitan acometer la ingente tarea de esponjar y rehabilitar espacios, ciudades y barrios degradados.
- Regular de forma inmediata el autoconsumo y el denominado balance energético neto, para que las viviendas logren la autosuficiencia energética sin la tutela y la presión de los grandes oligopolios energéticos.

## 7. Intervención en el mercado de suelo y vivienda

Algunas propuestas en materia de intervención en el mercado de suelo y vivienda.

- La contención del precio de las viviendas pasaría por modificar las leyes estatal y autonómicas de suelo para fortalecer los poderes de intervención de la Administración municipal, concretamente respecto de la regulación de las figuras de la expropiación (supuestos, justiprecio, derechos de los reversionistas...) y del tanteo y retracto (alargamiento del plazo máximo de la sujeción, sobre todo a propósito de las áreas de rehabilitación).
- Incrementar el patrimonio municipal de suelo mediante, entre otras, la negociación de cesiones de terrenos en desuso de otras administraciones que pasarían a formar parte de un banco público de suelo de gestión conjunta con destino a albergar viviendas protegidas en régimen de alquiler, uno de los escasos diques seguros para contener el precio de la vivienda.
- El fortalecimiento del parque público de vivienda debe ir acompañado de una exhaustiva fiscalización de las transacciones realizadas con el suelo a través de la elaboración de un mapa de propietarios. Esta información estaría debidamente cruzada con Hacienda para mejorar la transparencia, combatir la especulación y la corrupción y promover el establecimiento de un impuesto municipal que grave la retención especulativa del suelo y que debería ir acompañado de la facultad de aplicar la expropiación por incumplimiento de los deberes relativos a la ejecución del planeamiento en lo referido, por ejemplo, a la inobservancia de los plazos establecidos.
- Todo suelo público debe ser utilizado en régimen de derecho de superficie, sin posibilidad de enajenación y con plazos de 70-80 años para su reversión al municipio. Esto se aplicaría también a todo el parque de viviendas protegidas, que no podría ser enajenado durante su vida útil, antes de volver a la propiedad municipal.

## 8. Dación en pago y alquiler social

La regulación de la dación en pago mediante las oportunas modificaciones de los artículos 693 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la paralización de los lanzamientos cuando se trate de la vivienda habitual de las familias y el impago del préstamo sea debido a motivos ajenos a su voluntad. Añadiendo el artículo 675 bis a la misma ley, iría acompañada de la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor del ocupante, con unos importes de renta nunca superiores al 30% de la renta del arrendatario, una medida recogida también en el 675 bis.

En caso de que no se hubiera celebrado la subasta en la fecha de entrada in vigor de las modificaciones legislativas propuestas, les será de aplicación lo establecido en los artículos 593.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En los casos en que la subasta se hubiera llevado a cabo, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. De haberse iniciado el expediente de reclamación de la deuda, el secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.

Estas propuestas están en clara sintonía con las observaciones efectuadas por la Unión Europea para prevenir los problemas de sobreendeudamiento, garantizar el acceso responsable al crédito y el derecho de los deudores de buena fe a rehacer su vida económica, equiparando así la normativa española a la del entorno europeo, donde están previstos diversos procedimientos administrativos y judiciales para afrontar las situaciones de insolvencia de personas físicas.



## 9. Vivienda vacía

Algunas propuestas en materia de vivienda vacía para incorporar buena parte de ese stock al parque público y privado de alquiler profesionalizado que tan necesario es:

- Establecer un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmueble que debería crear el Parlamento en el marco de la revisión de la financiación de la Administración local.
- Regular la competencia de los ayuntamientos para establecer un impuesto sobre las viviendas desocupadas. El gravamen sería de aplicación voluntaria en los municipios de menos de 20.000 habitantes y obligatoria en los más grandes, para lo cual se habría de crear un Registro de Viviendas Desocupadas, previo establecimiento de los criterios que dejan cuándo se considera vacía una casa. Proponemos, a modo de ejemplo, fijar un consumo mínimo de suministros (luz, agua, gas natural...) dado un periodo de, por ejemplo, un año.
- Establecer mecanismos para evitar que las empresas municipales de vivienda o los organismos autonómicos encargados de la gestión del parque residencial público acumulen, Como sucede, viviendas vacías durante meses e incluso años. Según el estudio presentado por la Defensora del Pueblo en las Cortes Generales el 21 de marzo de 2013, esta cifra supera las 10.000 unidades, mientras que 332.539 personas están inscritas como solicitantes de pisos de protección oficial.
- Incluir las viviendas propiedad de las entidades financieras objeto de ejecución hipotecaria en el parque público de alquiler, que serían destinadas a las personas desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario y a las que en el futuro sufran igual suerte, a cambio de una renta mensual que no supere el 30% de los ingresos brutos de los inquilinos.
- Por último, sería necesario abordar una modificación legislativa que estableciera que al menos el 75% del suelo residencial de los nuevos desarrollos en suelo urbano y urbanizable fuera destinado al arrendamiento, para terminar así con la secular discriminación que esta opción ha sufrido en España.

\*\*\*