

Ocho meses de negociaciones

Las expropiaciones, el alquiler forzoso y los plazos de calificación son algunos de los cambios en la ley de vivienda

LLUÍS PELLIÇER

"El proyecto de ley es prácticamente tan largo como el Estatut". Así presentó el nuevo consejero de Medio Ambiente y Vivienda, el ecosocialista Francesc Baltasar, el proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda que esta semana ha aprobado el Gobierno catalán en Consell Executiu. En total, 135 artículos que la Generalitat ha tardado casi ocho meses en negociar, entre otros agentes, con patronales, asociaciones y colegios profesionales, sindicatos y ayuntamientos. Los artículos más polémicos han quedado finalmente rebajados. Estos son algunos de los aspectos más novedosos de la ley que sustituye la anterior normativa de vivienda de 1991:

• **De las expropiaciones al alquiler forzoso.** El borrador de septiembre de 2005 y el posterior anteproyecto de octubre contemplaba la posibilidad de expropiar los pisos que incumplieran la "función social": pisos vacíos, sobreocupados y degradados, entre otros supuestos. Esta posibilidad suscitó la ira de los promotores y constructores inmobiliarios. Tras varios meses de complicadas negociaciones, el proyecto de ley que ha aprobado el Consell Executiu sólo prevé expropiaciones en los casos en los que un piso degradado pueda suponer un peligro para la seguridad de los vecinos. En cambio, el nuevo proyecto prevé que los pisos que estén permanentemente vacíos puedan incorporarse al mercado a través de la figura del alquiler forzoso. "Habrán unas condiciones claras. La Generalitat actuará como intermediario entre los inquilinos y los propietarios y entregará el dinero a la propiedad, de forma que no vulnerará ningún derecho", señaló Baltasar.

• **Plazo de calificación más flexible.** La ley queda prácticamente igual, aunque Baltasar explicó que será más flexible. El plazo de calificación de una vivienda de protección oficial (VPO) "nunca será inferior a 30 años" y nunca superior a los 90, salvo en los casos en los que se otorgue a vecinos afectados por

Ley de Vivienda		
	Borrador de ley (4/9/2005)	Proyecto de ley (25/4/2006)
Incumplimiento de la función social	Artículo 6. Fija seis supuestos. Entre ellos, el abandono de un inmueble, la desocupación permanente y sobreocupación de una vivienda y el incumplimiento del derecho de conservación y rehabilitación "en los supuestos previstos en esta Ley".	Artículo 5. Reduce a cuatro los supuestos. Entre ellos: • El incumplimiento del derecho de conservación y rehabilitación, sólo "cuando esto suponga un riesgo para la seguridad de las personas" y con la garantía de que para hacer frente a la deuda se requieran ayudas públicas. • La desocupación permanente, cuando sea injustificada • La sobreocupación de una vivienda.
Expropiaciones	Artículo 6. "El incumplimiento de la función social puede dar lugar a la expropiación forzosa". Artículos 48 y 50. Se invoca la posibilidad de "incoar expediente de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social, según prevé el artículo 6", siempre que haya constancia "fehaciente" de que se produce alguna de estas vulneraciones.	Artículo 5. Las administraciones "garantizarán el cumplimiento de la función social de la propiedad" con "vías positivas de fomento y concertación" y a través de "medidas de carácter fiscal o coercitivo". Artículo 40. Se reduce a un único supuesto la potestad de expropiar: cuando una vivienda mal conservada suponga un "riesgo para la seguridad de las personas" y se hayan agotado todas las vías para su rehabilitación. Artículos 42, 43 y 44. En el resto de los supuestos, la ley establece que se puede proceder al alquiler forzoso, que gestionará la Generalitat y abonará al propietario.
Plazo de calificación	Artículo 75. El plazo no podrá ser inferior a 30 años ni superior a los 90.	Artículo 79. El plazo no podrá ser inferior a 30 años ni superior a los 90, excepto en los casos de realojamientos por actuaciones urbanísticas, que será de 15 años.
El registro de solicitantes de VPO	Artículo 87. "El Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial será único y su alcance territorial será la totalidad del territorio de Cataluña". Su gestión corresponderá al departamento competente en materia de vivienda. Se pone énfasis en el "carácter único del registro".	Artículo 93. El Registro tiene alcance de todo el territorio, pero los "ayuntamientos pueden crear sus registros" y el departamento competente lo gestionará "de manera coordinada" con los municipios.

relojos motivados por planes urbanísticos. En este caso, la calificación será de 15 años. El borrador de septiembre preveía que la VPO construida en suelo público o reservas urbanísticas obligatorias para vivienda social tendría una calificación de 90 años. El sindicato UGT protestó de for-

ma reiterada por esta medida, que al final se aplicará, según Baltasar, de "formaflexible". "Será una fórmula muy abierta. En zonas con gran presión urbanizadora la calificación será de 90 años, mientras que en zonas menos densas será de 30", sostuvo el consejero.

• **Reservas para VPO en suelo urbano consolidado: el 20% pasa a ser el máximo.** El borrador de septiembre introducía como una de las principales novedades la obligación de que los municipios de más de 10.000 habitantes y las capitales de comarca reservaran "como mínimo" el

20% del techo edificable de nuevas promociones y grandes rehabilitaciones en suelo urbano consolidado, es decir, en núcleos urbanos ya existentes. Hasta ahora, esta reserva sólo es obligatoria en nuevos planeamientos urbanísticos. El proyecto de ley que llegará al Parlament, en cambio, elimina qué municipios deben hacerlo y fija que el 20% es el "máximo" que se puede reservar en estos casos.

• **El registro de solicitantes.** Antes de pasar por la Comisión de Gobierno local el pasado mes de marzo, Vivienda cedió ante la principal demanda de los muni-

Las viviendas sociales estarán protegidas entre 30 y 90 años. Los criterios serán flexibles y dependerán de la presión urbanística

cipios: que los ayuntamientos pudieran tener su registro de demandantes de VPO. En los primeros borradores, este listado era "único" para todo el territorio catalán, de forma que el Departamento competente en vivienda era único que tenía la potestad de gestionarlo. Ahora, la suma de los registros locales conforma el listado catalán y la Generalitat deberá coordinarse con los municipios.

• **Registro de agentes: de voluntario a obligatorio.** El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda ha introducido otro cambio que demandaban los agentes de la propiedad inmobiliaria. El anteproyecto de septiembre contemplaba la posibilidad de crear un registro en que los agentes de la transacción inmobiliaria podían apuntarse de forma voluntaria. La razón que esgrimía el Gobierno catalán era que no tenía competencias para regular los colegios profesionales, aunque sí puede regular actividades. Finalmente, el artículo 57 de la ley establece que este registro puede tener "carácter obligatorio".

La 'Ley Milà'

La presentación del proyecto de la ley de vivienda ha supuesto el estreno del nuevo consejero de Medio Ambiente y Vivienda, Francesc Baltasar. Pero tanto el portavoz del Gobierno, Joaquim Nadal, como el nuevo titular de la consejería quisieron dejar constancia de que la ley había sido gestada por Salvador Milà. "En palabras del presidente Maragall, ésta es la ley Milà", remachó Nadal.

El anteproyecto de ley, previsto como una de las tareas más ambiciosas del Pacte del Tinell, se presentó en octubre y recibió un alud de críticas durante la última edición del Barcelona Meeting Point El presidente de los promotores y constructores catalanes, Enric Reyna, tachó el proyecto de anticonstitucional. Pero fue en ese foro cuando Milà realizó una apasionada defensa contra viento y marea a favor de

la norma. Las medidas drásticas, vino a argumentar Milà, están justificadas porque todavía hay demasiada gente en la calle o que no puede acceder a una vivienda.

Durante ocho meses, el consejero ha tratado de ganarse al sector, no sin tener que hacer concesiones. Resistió a ello, pero no ha podido sobrevivir al sistema de cuotas de partidos que ha motivado los recientes cambios en el Gobierno.