

# La fractura de los pisos protegidos

El precio de la vivienda subvencionada, un tercio de la libre, alienta el fraude

INMACULADA DE LA VEGA

Nadie niega que hay fraude en la vivienda protegida aunque decirlo pueda ir en detrimento del prestigio de esta figura necesaria, teóricamente, para demandantes que no pueden acceder al mercado libre. En la práctica, el fraude hace que, en diferentes porcentajes, acabe en manos de otros destinatarios. El modelo falla. Carlos García, presidente de la Fundación de Derechos Civiles, recuerda que en el origen no se basaba en fijar precios máximos, sino que era una fórmula de financiación para facilitar el acceso a la vivienda cuando los precios de libre y protegida eran similares. "Actualmente la relación es de tres a uno, lo que alienta el fraude".

La batería de medidas para combatir el fraude se aplica en las diferentes comunidades con matices. Por ejemplo, el País Vasco ejerce un control anual con visitas al domicilio y comprueba los recibos de consumo eléctrico, agua, etcétera, para garantizar que está siendo ocupada por el adjudicatario y que no hay subarrendos. En los alquileres se revisa anualmente lo que pagan, ajustándolo a la renta declarada a la Hacienda Foral. En Madrid, la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo (EMVS) del Ayuntamiento cuenta con un servicio de inspección. Se anunció que sería dotado con 500.000 euros al año y que 20 inspectores visitarían al menos dos veces al año los 14.500 inmuebles protegidos, pero no se facilitan datos de los resultados. Juan José de Gracia, consejero delegado de la EMVS, adelantó que estudia revisar a los cinco años si los inquilinos en alquiler siguen cumpliendo los requisitos.

Además del control, el tanteo y retracto es una medida contemplada hace varias décadas en la legislación estatal. En el País Vasco no tiene caducidad y se ejerce de forma sistemática. No se puede inscribir la venta si no consta el visado de la transmisión que da la Administración vasca. Cada vez se recurre más a la "oferta de venta": el propietario ofrece comprador, según indicó Pablo Aretxabala, de la promotora pública del Gobierno vasco Visesa.

La lista única de demandantes no falta en los debates sobre control del fraude. En el caso del País Vasco, las viviendas no



Promoción de viviendas protegidas en la calle de Teruel de Madrid. ULY MARTÍN

pueden ser adjudicadas libremente ni siquiera cuando el suelo y la iniciativa son privados. *Sotto voce*, los promotores valoran su existencia porque les libra de presiones de grupos políticos. En otras autonomías como la madrileña se descarta, pero se ha planteado en otras como Cataluña, donde el registro único de demandantes figuraba en la Ley del Derecho a la Vivienda, que finalmente no salió adelante. Para evitar duplicidades, en Andalucía las promotoras públicas han optado por cobrar 3.000 euros sólo por apuntarse.

Pero la actividad inspectora convive con una amplia oferta de pisos protegidos a precios de mercado libre en las páginas web tanto como a través de carteles en emplazamientos atractivos como Argüelles, en Madrid. Según la oposición socialista en esta ciudad, en la calle de Meléndez Valdés se han reventado a un millón de euros pisos del primer Plan de Primera Vivienda de la EMV.

## Un caso particular

Hace siete años que J. J. E. se apuntó en una cooperativa para vivienda protegida que se iba a edificar en la calle de Teruel (Madrid). Al negarse a pagar dinero negro a la gestora de su cooperativa se quedó fuera de la lista de adjudicatarios. Y lo denunció ante la entonces Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid (EMV). Va para cinco años y no ha encontrado amparo.

La cooperativa se llama Nor-

tesierra. J. J. E. se dio de alta a finales de 1999 y en 2001 Nurín le comunicó que no iba a avalar las cantidades entregadas a cuenta y le pidió 15.025 euros en metálico o en talones inferiores a 1.803 euros para comprar los terrenos que habían sido cedidos en derecho de superficie por 75 años.

La cooperativa le dio de baja en la lista de adjudicatarios sin darle la preceptiva audiencia. Según la cooperativa se le borró de la lista porque no compareció a la firma del contrato. J.J.E. sostiene que nunca fue citada formalmente. "Hice saber mi fir-

## Las inspecciones, el derecho de tanteo y retracto y el registro único son las armas de la Administración contra el fraude

me voluntad a la directora de Servicios Sociales de la EMV de seguir siendo adjudicataria y denuncié las irregularidades". La EMV dio por buena la respuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social del Ministerio de Trabajo que, a su vez, dio por buena la versión de la gestora de cooperativas sin revisar el procedimiento.

Aunque las competencias de control de vivienda protegida son autonómicas, en este caso la antigua EMV tenía que supervisar el proceso de adjudicación porque se trataba del últi-

mo solar del Plan 18.000 y debía ajustarse al pliego de condiciones. J. J. E. descubrió en la lista de adjudicatarios definitivos que algunos tenían vivienda en propiedad (ellos o sus cónyuges) en Madrid, contraviniendo los Estatutos de la Cooperativa y el citado pliego. En otros casos, las rentas estaban por encima de las solicitadas o no acreditaban su situación familiar ni los ingresos, entre otras irregularidades. Entre los que incumplían, uno de los arquitectos de la promoción, según comprobó J. J. E. Y una de las notas registrales en poder de la EMV no coincidía con la información del Registro de la Propiedad.

En cuanto al suelo, no se le facilitó el documento de cambio de la modalidad de derecho de superficie al de venta, tras solicitarlo reiteradas veces a los servicios jurídicos de la EMV. En el Departamento de Patrimonio de Suelo del Consistorio le indicaron que "no consta la valoración ni solicitud previa de la misma" antes de enajenarla, ni se publicó en el Boletín del Ayuntamiento la venta. En el camino, las escrituras de venta del suelo se extraviaron y también estuvieron perdidos expedientes de los adjudicatarios, tras la mudanza de sede de la EMV.

Al desamparo por parte de la Administración se suma el de la abogacía privada. La complejidad de la ley de cooperativas, la de la regulación de viviendas públicas y, según J. J. E., la "incomodidad" por enfrentarse a una empresa pública ha supuesto que hayan consultado con varios bufetes sin éxito. Finalmente, un despacho se ha hecho cargo y ha interpuesto una denuncia ante un juzgado de instrucción que no apreció "violencia física ni moral". El bufete ha interpuesto un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid. Considera "que el chantaje por parte de Nurín es claro y supone un delito de coacciones: si J. J. E. no pagaba 2,5 millones de pesetas (15.025 euros) en dinero negro se quedaba sin vivienda, como así ha sido". Hasta el momento, los jueces no han entrado a considerar la responsabilidad que pudiera tener el antiguo equipo de la EMV por los hechos que denuncia J. J. E.