

LA NORMATIVA PERMITE A LA ADMINISTRACIÓN EXPROPIAR LOS PISOS QUE LLEVEN DOS AÑOS DESOCUPADOS PARA ARRENDARLOS

La nueva ley de la vivienda podría equilibrar el mercado del alquiler en la ciudad



El mercado residencial de Terrassa presenta muchos pisos nuevos y poca oferta de alquiler. GUSTÁBAL CASIRO

LAS CLAVES

- **¿Qué se entiende por vivienda desocupada?** Aquella que lleva vacía durante dos años sin causa justificada (traslado por razones laborales, cambio de domicilio por situación de dependencia o abandono de la vivienda en zonas rurales). Las segundas residencias no cuentan.
- **¿Qué propone la ley?** Fomentar el alquiler de las viviendas vacías o desocupadas.
- **¿Cómo?** Otorgando garantías a los propietarios (asegurándoles el cobro de las rentas y la reparación de los desperfectos). Subvencionando las obras de rehabilitación de las viviendas en mal estado.
- **¿Y si estas medidas no funcionan?** La administración podrá decretar el alquiler forzoso de la vivienda. Primero declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y dos años después podrá expropiar el usufructo de la vivienda para alquilarla a terceros. Por un plazo máximo de seis años.

> Terrassa tiene entre quince y dieciséis mil pisos vacíos que, en determinados supuestos, podrían ser expropiados y arrendados

Cristina Moragas

El nuevo Govern d'Entesa ha aprobado esta semana el proyecto de ley del derecho a la vivienda, una normativa que había empezado a gestarse en la legislatura anterior con el conseller Salvador Milá pero que quedó en el cajón por falta de tiempo. El texto, de 135 artículos, ha sacudido al sector inmobiliario catalán (y Terrassa no es una excepción) porque contempla algunas medidas revolucionarias como la expropiación de las viviendas que

lleven más de dos años desocupadas para incorporarlas al mercado de alquiler.

¿Por qué esta expropiación que algunos sitúan al borde de la legalidad? Porque una vivienda vacía (sin causa justificada) en una zona con fuerte y acreditada demanda residencial estaría incumpliendo su función social, según dice la ley. Y precisamente por eso la administración podría proceder a expropiarla para alquilarla a terceros. Siempre como último recurso y con condiciones (ver recuadro).

Situado el problema, cabe evaluarlo en su justa medida. ¿De cuántas viviendas podríamos estar hablando en la ciudad? Si tomamos como referencia los datos del Instituto Nacional de Estadística, en Terrassa había en 2001 (año del último censo) 13.760 viviendas vacías; lo que representaba un 17,4 por ciento del total.

Ni Ayuntamiento, ni Generalitat ni INE tienen datos más recientes; así que sólo cabe una fórmula estimativa para calcular el número actual. Si en 2001 Terrassa tenía 78.873 viviendas de las que 13.760 estaban desocupadas; ahora podríamos estar hablando de 90.800 viviendas, de las que 15.800 estarían vacías.

Pongamos pues que Terrassa tiene quince o dieciséis mil viviendas vacías.

De estas sólo serían susceptibles de incorporarse al mercado de alquiler las que cumplieran ciertos supuestos (dos años desocupadas sin causa justificada, no ser segunda residencia...) lo que podría rebajar y mucho la cifra final de posibles expropiaciones. En Gavá, por ejemplo, las miles de viviendas vacantes que aparecían en el censo de 2001 se redujeron a un centenar cuando una consultora visitó casa por casa. En Catalunya, la Generalitat ha calculado que la nueva ley podría liberar quince mil pisos para el mercado de alquiler.

¿SERÁ EFECTIVO? El Govern defiende la expropiación o el llamado alquiler forzoso como medida para solucionar el problema del acceso a la vivienda, el

que más preocupa a los catalanes según las encuestas; pero la oposición (CiU y PP) ya ha expresado sus reticencias. En Terrassa el sector también se ha manifestado al respecto. Los promotores inmobiliarios están a favor porque creen que la medida abre la puerta a aquellos que no pueden acceder a una vivienda nueva y porque dicen que Terrassa sufre un déficit inusual de pisos en alquiler. El Ayuntamiento defiende la necesidad de movilizar todos los recursos disponibles y desde la Cambra de la Propietat, por contra, se considera que sólo se está haciendo política "de aparcador". Todos coinciden, eso sí, en que lo más difícil será el desarrollo de la ley, cuando sea necesario definir qué se entiende por vivienda desocupada.