

# Sant Cugat es la primera administración que expropia VPO con respaldo judicial

*El Consistorio denuncia a los adjudicatarios de 12 pisos por no vivir en ellos*

Sant Cugat ha optado por la vía vasca, la de la expropiación, para luchar contra el fraude en vivienda protegida. Ha sido, además, la primera administración en conseguir que los tribunales le den la razón y le devuelvan los pisos. La ciudad revisó todas sus VPO y denunció a 12 adjudicatarios que ya no residían en ellas



ROSA SALVADOR

BARCELONA. - Sant Cugat se ha convertido en la primera administración española que ha logrado que los tribunales le devuelvan la titularidad de Viviendas de Protección Oficial cuyos adjudicatarios ya no vivían en ellos e incluso los alquilaban. Tras documentar las irregularidades existentes, Promusa, la empresa pública de Sant Cugat que promueve vivienda protegida en este municipio del Vallès, denunció a los adjudicatarios en los tribunales por incumplimiento de las condiciones de adjudicación, y ha conseguido ya dos sentencias, del juzgado de primera instancia y de instrucción número 6 de Rubí, que ordenan la disolución de los contratos de compraventa y le devuelven la propiedad de las viviendas.

Con esta iniciativa, Sant Cugat sigue la vía vasca de contundencia contra el fraude en vivienda de protección oficial (VPO). Ahora otras ciudades catalanas están estudiando su ejemplo y algunas, como Terrassa y Sabadell, estudian poner en marcha sus propios planes de inspección contra el fraude.

"Nos decían que no podíamos hacer nada", señala Lluís Hosta, gerente de Promusa. La empresa, que ha entregado en la última década un total de 450 pisos de protección oficial y otros 500 de precio tasado, descubrió que un cierto número de ellos presentaba irregularidades: los adjudicatarios no vivían en ellos, tenían otras viviendas en propiedad y en algunos casos incluso los tenían alquilados.

Hosta señala que los ayuntamientos y las empresas públicas de vivienda "somos conscientes de que hay un porcentaje de fraude en la concesión de VPO". A veces, señala: "No podemos hacer nada; por ejemplo, cuando el adjudicatario falsea sus datos en la declaración de renta. Se nota en seguida: entregamos el piso y vemos como lo reforman completamente y se instalan un baño con jacuzzi. En general, son profesionales que trabajan como autónomos y legalmente cumplen los requisitos económicos para obtener una vivienda de protección oficial".

En otros casos, sin embargo, sí es posible actuar. Hosta señala: "Decidimos enviar personal nuestro a revisar todas nuestras promociones: iban al piso, miraban los nombres de los buzones, hablaban con los vecinos y, cuando no localizaban a los adjudicatarios, preguntaban por ellos a quienes vivían en el piso o a sus convecinos". Así, señala Lluís Hosta, detectaron 25 pisos que podían estar ocupados irregularmente. "Contratamos a una firma de de-



Sant Cugat, primera ciudad catalana en vivienda protegida

detectivos para que comprobara su situación real: identificara a quienes vivían allí, localizara la residencia de los adjudicatarios y, a través del Registro de la Propiedad, averiguara si habían comprado otra vivienda". Finalmente, encontraron pruebas de las irregularidades en 12 viviendas y Promusa decidió llevarlas a los tribunales por "el incumplimiento de una condición esencial en la adjudicación: la obligación de que el beneficiario ocupe la vi-

vienda y sea su residencia habitual".

Promusa ha conseguido llegar a acuerdos con tres de los propietarios de estas viviendas. "Si hay acuerdo, nos avenimos a pagarles el precio del contrato actualizado con el IPC acumulado", explica. Las sentencias recogen por el momento dos de estos acuerdos.

Con todo, la mayoría de los propietarios por el momento ha preferido agotar la vía legal. "Muchos alegan que ese tipo de fraude lo hace

todo el mundo, que por qué le ha de tocar a él".

Y es que el asunto es de muchos miles de euros: uno de los pisos ahora recuperados, de 87 metros cuadrados, se adjudicó por 72.300 euros, que son los que recupera el propietario, mientras que en el mercado libre una vivienda libre simi-

*Otras ciudades, como Sabadell y Terrassa, estudian realizar también revisiones de la situación de sus viviendas protegidas*

lar en Sant Cugat vale 426.300 euros. Hosta destaca que según el seguimiento realizado "la tasa de fraude que hemos comprobado no es muy alta", de alrededor del 3% de las viviendas adjudicadas "aunque en algunos casos es posible que hayamos llegado tarde y los adjudicatarios hayan vendido la vivienda en el mercado negro", reconoce. En el futuro, sin embargo, esa vía de fraude ya no será posible: Promusa ya establece un derecho de retracto en los contratos de compraventa de las nuevas viviendas, y la nueva ley de la Vivienda de Catalunya limitará las ventas sólo a personas inscritas en el registro de VPO.

Lluís Hosta señala que la campaña contra el fraude cuenta con un amplio respaldo social porque permite obtener pisos que se entregan a personas que sí cumplen los requisitos para adjudicarse vivienda protegida y están en lista de espera y resulta además rentable para la Administración: recupera el piso al precio pagado en la adjudicación y lo vende de nuevo al precio actual de Ja vivienda protegida, lo que le permite cubrir los gastos judiciales y de investigación. El propósito de Promusa, señala Hosta, es hacer ahora un seguimiento de las viviendas un par de veces al año, para asegurar que no vayan produciéndose irregularidades.»

## La experiencia vasca

El Gobierno vasco ha sido uno de los primeros en utilizar mano dura contra la utilización irregular de los pisos de protección oficial, que se produce en el 9% de los casos.

En febrero del 2005 inició un proceso de inspección a viviendas de protección oficial (VPO), que se había saldado hasta finales del año pasado con casi 2.000 investigaciones y 138 expedientes sancionados. En ocho de los casos se inició el proceso de expropiación del piso, según datos del Gobierno vasco, que señala que, de momento, los propietarios no han recurrido a la vía judicial para tratar de frenar al Ejecutivo.

La base normativa para acometer esa expropiación es la ley del Suelo aprobada por el Parlamento

vasco, que prevé la expropiación de los pisos sometidos a cualquier régimen de protección que estén desocupados durante un año ininterrumpido sin causa justificada o estén habitados por personas diferentes de las autorizadas. El Gobierno vasco se ha fijado como objetivo inspeccionar cerca de 50.000 viviendas hasta el 2009. Hasta finales del 2006 ya había realizado esa labor en casi un tercio de ellas.

Ahora, el Ejecutivo vasco quiere ir un paso más allá y retirar la propiedad de un piso de protección oficial a quienes compren otro piso en el mercado libre, ya sea para uso vacacional o como residencia habitual. La justificación es que quien tiene dinero para realizar ese tipo de adquisiciones no necesita disfrutar de una VPO.