

El derecho a la vivienda

Conseguir un alojamiento para vivir ha sido siempre una necesidad. En España, especialmente en los últimos años, el problema de acceder a una vivienda digna afecta al tercio de la población española con menor renta, siendo el primer problema declarado en los estudios del CIS. Un problema con repercusiones sociales y económicas que puede llegar a afectar, incluso, a la salud, y no solamente mental, de las personas que lo padecen.

El acceso a una vivienda digna está reconocido en la Declaración de los Derechos Humanos, como ideal, en la Carta Social Europea, como un objetivo político, y en la Constitución española, como un principio rector. Aunque el ejercicio de ese derecho, al no configurarse como subjetivo, no confiere una acción ejercitable para obtener directamente una vivienda. Por ello, para ejercer ese derecho, nos encontramos como consumidores en un mercado dominado por los promotores, dado que la demanda es muy superior a la oferta, teniendo que competir con otros demandantes en la adquisición, o el arrendamiento, de una vivienda.

El problema se agudiza en la población que, resultándole imposible la compra de una vivienda, se ve empujada a un mercado de alquiler, aumentando la demanda, sin que el mercado les ofrezca algo asequible a su economía por la paupérrima oferta disponible de ese tipo de viviendas. Este desequilibrio entre oferta y demanda aumenta cada año, al ser superior la creación de hogares que la de viviendas.

Este problema, ni en todos los momentos de la

historia, ni en todos los países, ha tenido la misma dimensión y ha sido abordado de distintas formas, pero con una constante: las soluciones, que bien el mercado, por sí mismo, no era capaz de dar, venían por la intervención del Estado, bien regulando el mercado, o actuando en él como un agente más.

En España, el papel del Estado está prescrito en la Constitución, que señala la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, y cuyas competencias radican en las Comunidades Autónomas desde la creación de estas y la aprobación de sus respectivos Estatutos de Autonomía.

Debido a esta heterogeneidad social y geográfica, la solución no puede ser única y debe especializarse por segmentos, aplicando nuevas formas de acometer las soluciones; sabiendo, además, que las medidas de fondo requieren tiempo para su eficacia. Por ello, son necesarias medidas a corto plazo que palién el problema e inicien otras que den confianza a la población de que el problema se puede resolver a medio plazo.

Dado que el problema afecta especialmente a los sectores más vulnerables, jóvenes e inmigrantes, lo crucial es ampliar de manera extraordinaria el parque público de viviendas protegidas para la población de menor renta. Las nuevas técnicas constructivas pueden favorecer ese fuerte desarrollo. Ello requiere aumentar el exiguo presupuesto destinado en la actualidad a estas partidas, bien con fondos estatales o de la Unión Europea, que ha señalado ya la

La Administración es la que permite que sobre un suelo determinado se puedan construir viviendas y, eso constituye casi la mitad del precio que llega a cobrarse por una vivienda.

necesidad de articular tales medidas.

Mantener un parque público es tan importante como su ampliación, por lo que debería evitarse su privatización para impedir que su desarrollo deviniera, posteriormente, inútil si la Administración olvidara el sentido social de las viviendas, vendiéndolas como un simple bien económico, tal como ha ocurrido en el pasado.

La colaboración de la iniciativa privada con la Administración permitirá aumentar la capacidad de esta para intervenir en algunos segmentos, aunque hay que compatibilizar equilibradamente el interés social de la Administración Pública con el objetivo económico de los agentes privados. La economía social no debería ser ajena a este proceso de colaboración. En todo caso, el control público del acceso a la vivienda, la fijación de los precios y los plazos, la conservación de los inmuebles, así como el mantenimiento en el tiempo de la calificación de las viviendas, deben ser condiciones necesarias en esa relación.

La labor del Estado se debe extender a la ampliación y mantenimiento del parque de viviendas en alquiler en manos de particulares. Debe, para ello, fomentarse la utilización de una parte de la bolsa de viviendas vacías en zonas urbanas, asegurando garantías jurídicas a arrendadores y arrendatarios, y aplicando medidas fiscales a las viviendas no utilizadas. En ciertas zonas tensionadas hay que estudiar medidas como la gestión pública de las viviendas vacías, bien en forma voluntaria por parte de los propietarios o, incluso, por expropiación temporal de su usufructo.

La eliminación de los pisos turísticos y la regulación de los alquileres a plazo inferior a un año son también instrumentos necesarios para reforzar la oferta de viviendas destinadas al alquiler permanente y evitar la reducción de este parque. Resulta sorprendente como los Ayuntamientos han podido consentir tal confusión de usos entre el residencial y el equipamiento turístico. En el futuro deberían diferenciarse con más claridad ambos usos desde el propio planeamiento urbanístico.

La corrupción urbanística, como causa y efecto de la situación actual, tiene que ser una pieza separada en el estudio sobre el problema de la vivienda en España. La lucha contra esa lacra es una labor del Estado que debe acometerse con medidas

preventivas como la máxima transparencia de los procedimientos y el reforzamiento de los controles internos en la Administración.

En todo caso, el papel del Estado se inicia en la regulación, calificación y gestión del suelo. Es la Administración la que permite que sobre un suelo determinado se puedan construir viviendas y, eso constituye casi la mitad del precio que puede cobrarse por una vivienda, tal como puede verificarse en cualquier estudio económico. Por ello, desde la propia calificación de ese suelo se deberían agregar aquellas condiciones necesarias para que las viviendas tuvieran un uso determinado y permanente.

Pero, la acción del Estado se ve condicionada por la fragmentación de las competencias en materia de suelo y vivienda entre las Administraciones central, autonómicas y locales, así como por la politización de las relaciones entre ellas. Esto ha llevado, históricamente, a una confrontación continua en los tribunales sobre el alcance de lo que cada nivel de la Administración podía regular. Cada vez que la Administración central sobrepasaba sus competencias en materia de planificación general, entrando en detalles que condicionaban la gestión de las viviendas, el tema acababa en el Tribunal Constitucional quien terminaba acotando el alcance de las competencias de cada una.

De la experiencia vivida surgió la Ley 12/2023 de 23 de mayo, por el derecho a la vivienda. En ella, se configura la función social de la propiedad de la vivienda y la intervención regulatoria, relativizando el contenido esencial de la propiedad. Y todo ello desde la competencia de establecer las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos de todos los españoles. Pero, con conciencia de la distribución competencial existente, se establece la necesidad del pacto entre las Administraciones para la implementación de las políticas que se proponen.

Un Plan Nacional de Vivienda, aprobado tras un estudio previo de necesidades y posibilidades y de las propias demandas y deseos reales de la población (en propiedad o en alquiler), facilitaría la aplicación de esa ley. Pero, en todo caso, y ante la posibilidad de que alguna Comunidad Autónoma no cumpla con sus obligaciones en esta materia, la Administración central del Estado tiene la legitimidad constitucional de recuperar las competencias necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda. **TEMAS**