

NUEVOS DESARROLLOS ESTATUTARIOS Y LEGALES EN MATERIA DE VIVIENDA EN ESPAÑA

OBJETIVO DE MI BREVE PONENCIA INICIAL

1. ILUSTRAR ANTE TODO A LOS COLEGAS EXTRANJEROS SOBRE LA SITUACIÓN ESPAÑOLA Y CATALANA
2. DESTACAR ALGUNOS PUNTOS PARA FOMENTAR LA REFLEXIÓN CONJUNTA Y EL DEBATE

ESTRUCTURA

1. BREVE REFERENCIA A LA REALIDAD SOCIAL EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA
2. BREVE REPASO DEL SISTEMA LEGAL ESPAÑOL Y CATALAN, CON ALUSIÓN A IMPORTANTES PROYECTOS DE LEY EN MARCHA.

REALIDAD SOCIAL

GRAVES PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD PARA DETERMINADOS COLECTIVOS + IMPORTANTES TRANSFORMACIONES URBANAS & SEGREGACIÓN TERRITORIAL (ENTRE OTROS FENÓMENOS, INMIGRACIÓN)

NUMEROSOS INFORMES ASÍ LO PONEN DE RELIEVE, TANTO NACIONALES (CITADOS EN EL LIBRO) COMO INTERNACIONALES: DESTACAR LA VISITA DEL RELATOR ESPECIAL SOBRE UNA VIVIENDA ADECUADA COMO ELEMENTO INTEGRANTE DEL DERECHO A UN NIVEL DE VIDA ADECUADO, MILOON KOTHARI, REALIZÓ UNA MISIÓN A ESPAÑA HACE UNOS MESES: MUY CRÍTICO.

SISTEMA LEGAL ESPAÑOL

1. NIVEL CONSTITUCIONAL
2. NIVEL ESTATUTARIO
3. NIVEL LEGAL
4. PROYECTOS EN MARCHA

1. NIVEL CONSTITUCIONAL

ART. 47 CE 1978 CONSAGRA UN DERECHO A LA VIVIENDA, A DIFERENCIA DE OTRAS CONSTITUCIONES, COMO LA DE EE.UU, FRANCIA (CONSEJO CONSTITUCIONAL SE HA PRONUNCIADO, COMO QUIZÁS EXPLICARÁ BROUANT), O REINO UNIDO.

LO QUE NO IMPIDE QUE EN ESTOS PAÍSES EXISTAN ACTIVAS POLÍTICAS PÚBLICAS A FAVOR DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE.

EN ESPAÑA, TODAVÍA SE ARRASTRA UN DEBATE SOBRE LA EXISTENCIA O NO DE UN AUTÉNTICO DERECHO EN LA CONSTITUCIÓN Y SOBRE SU POSIBLE EXIGENCIA JUDICIAL, DEBATE LASTRADO EN OCASIONES POR POSICIONES DOCTRINALES ANCLADAS EN PERSPECTIVAS YA SUPERADAS POR LA MÁS MODERNA DOCTRINA JURÍDICA Y JURISPRUDENCIA DE DIVERSOS PAÍSES.

2. NIVEL ESTATUTARIO

CABE HACER REFERENCIA A LOS NUEVOS ESTATUTOS DE AUTONOMÍA APROBADOS POR DIVERSAS CC.AA EN ESPAÑA (UNA ESPECIE DE “CONSTITUCIÓN” DE NIVEL REGIONAL/ESTATAL EN EE.UU.).

ENTRE ELLOS, BREVE REFERENCIA AL CATALÁN. ÉSTE APROBADO EN 2006 MENCIONA 6 VECES MÁS A LA VIVIENDA DE LO QUE HACÍA EL ANTERIOR DE 1979. Y DEJANDO AHORA DE LADO CUESTIONES DE REPARTO DE PODER ENTRE NIVELES TERRITORIALES:

- A. RECONOCE UN PRINCIPIO ORIENTADOR DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA (47) QUE DEBE ORIENTAR LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y QUE ES EXIGIBLE JUDICIALMENTE DE ACUERDO CON SU DESARROLLO LEGAL (39).
- B. RECONOCE UN DERECHO DERECHOS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA (ART. 26), SOMETIDOS A DIVERSAS GARANTÍAS (37 Y 38):
 - i. VINCULA A PODERES PÚBLICOS Y PRIVADOS
 - ii. SOMETIDO A RESERVA DE LEY
 - iii. TUTELADO POR UN ÓRGANO CONSULTIVO, EL CONSELL DE GARANTIES ESTATUTÀRIES Y POR UN RECURSO ESPECÍFICO ANTE EL TSJC.
- C. ADEMÁS CITA AL DESARROLLO SOSTENIBLE, A LA COHESIÓN SOCIAL Y A LA COHESIÓN TERRITORIAL COMO VALORES Y PRINCIPIOS JURÍDICOS ORIENTADORES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA (4, 42, 45,46).

3. NIVEL LEGAL

3.1 LEGISLACIÓN DE URBANISMO

3.2 LEY 2/2004, DE BARRIOS EN DIFICULTAD, LEY ANTIGUETO

3.1 LEGISLACIÓN DE URBANISMO

DESTACAN

- A. RESERVAS OBLIGATORIAS LEGALES PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN DIVERSAS CC.AA., ENTRE ELLAS CATALUÑA. AQUÍ PUEDE LLEGAR HASTA UN 30% DE LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES, INCLUYENDO EL SUELO URBANO CONSOLIDADO, DE ACUERDO CON EL NUEVO REGLAMENTO DE 2006 DE LA LEY DE URBANISMO. CABER RELACIONAR CON TÉCNICAS SIMILARES EN EE.UU (INCLUSIONARY ZONING), INGLATERRA (PLANNING OBLIGATIONS) O FRANCIA.
 - B. NUEVA REGULACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO: INSTRUMENTO DESAPROVECHADO POR LOS MUNICIPIOS (VINCULADO A PROBLEMAS FINANCIEROS).
- 3.2 LEY 2/2004: IMPULSA ACTIVIDAD PÚBLICA DE RENOVACIÓN URBANA EN BARRIOS “EN DIFICULTAD”: 800 MILLONES DE EUROS EN 4 AÑOS. ATENCIÓN CON PERSPECTIVA INTEGRAL, PUESTO QUE LA LEY NO SE OCUPA ESPECÍFICAMENTE DE LA INYECCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y SE PUEDE CORRER EL PELIGRO DE QUE SE ORIENTE HACIA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SIN INCIDIR SOBRE ALOJAMIENTO Y COMPOSICIÓN SOCIAL DE BARRIOS...

4. PROYECTOS DE LEY EN MARCHA

4.1 PROYECTO ESTATAL DE LEY DEL SUELO

4.2 PROYECTO CATALÁN DE LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA

4.1 PROYECTO ESTATAL DE LEY DEL SUELO

INCORPORA EL PRINCIPIO DE COHESIÓN SOCIAL.

ESTABLECE UNA RESERVA OBLIGATORIA EN TODA ESPAÑA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: EL 30% DE TODO NUEVO DESARROLLO, CON EXCEPCIONES. ¿EXISTE COMPETENCIA ESTATAL PARA ELLO: 149.1.13 O 149.1.1 CE?

REGULA DE NUEVO PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO

4.2 PROYECTO DE LEY CATALANA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

EN DISCUSIÓN EN EL PARLAMENTO CATALÁN.

EL ASPECTO MÁS MEDIÁTICO Y POLÍTICO HA SIDO LA POSIBILIDAD QUE INCORPORA DE EXPROPIAR EL USO DE UNA VIVIENDA VACÍA DE FORMA TEMPORAL, CON PAGO DE COMPENSACIÓN, EN SITUACIONES EXCEPCIONALES.

JURÍDICAMENTE NO PLANTEA DIFICULTAD ESPECIAL

COMO POLÍTICA PÚBLICA: NO PARECE QUE VAYA A RESOLVER EL NÚCLEO DEL PROBLEMA.

SIN EMBARGO, INCORPORA EN LA LÍNEA DE OTROS SISTEMAS LEGALES COMPARADOS UNA SERIE DE TÉCNICAS Y MECANISMO NOVEDOSOS EN ESPAÑA:

- A. CONSTRUYE EL CONCEPTO DE VIVIENDA DESTINADA A POLÍTICAS SOCIALES (PARECIDO A VIVIENDA ASEQUIBLE), QUE PUEDE SER PÚBLICA O PRIVADA, Y DECLARA LA ACTIVIDAD PÚBLICA DE SU PROVISIÓN UN SERVICIO DE INTERÉS GENERAL.

SE SITÚA EN LA LÍNEA EUROPEA, DONDE EL PARLAMENTO EUROPEO HA SEÑALADO A LA VIVIENDA SOCIAL COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL Y TAMBIÉN LO HA HECHO LA COMISIÓN EN SU COMUNICACIÓN DE 2006 SOBRE SERVICIOS SOCIALES DE INTERÉS GENERAL EN LA UE.

SIN EMBARGO EVITA UTILIZAR LA CATEGORÍA TÍPICA DE SERVICIO PÚBLICO DEL DERECHO ESPAÑOL, CONOCIDA TAMBIÉN, CON MODULACIONES, EN FRANCIA O ITALIA.

EN CONEXIÓN CON ESTA CATEGORÍA, SIN EMBARGO, DESARROLLA LAS VIVIENDAS DOTACIONALES, IMPORTANTES EN RELACIÓN CON FENÓMENOS DE PERSONAS SIN HOGAR.

- B. DESARROLLA ASPECTOS DE SUPRAMUNICIPALIDAD (ALUDIDOS POR EL PROFESOR ZIEGLER EN SU TRABAJO), QUE HAY QUE VINCULAR CON LA EXISTENCIA DE ÁREAS METROPOLITANAS.
 - a. INSTAURA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN MATERIA DE VIVIENDA, EN GARANTÍA DE LA COHESIÓN TERRITORIAL.
 - b. CREA EL CONCEPTO DE SOLIDARIDAD URBANA, TRIBUTARIO DE FRANCIA
- C. DEDICA UNA ESPECIAL ATENCIÓN A LOS ASPECTOS DE RENOVACIÓN URBANA (REMISIÓN PROFESOR SIBINA).
- D. ARTICULA MECANISMOS DE LUCHA CONTRA EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA DISCRIMINACIÓN RESIDENCIAL, BASADOS EN REGULACIONES DE LA UE E INSPIRADOS EN LA LEGISLACIÓN DE EE.UU: FAIR HOUSING ACT 1968 (COMENTADA POR EL PROFESOR KUSHNER EN SU TRABAJO).

E. APUESTA DECIDIDAMENTE POR LA MEZCLA SOCIAL SOBRE EL TERRITORIO, CON REFLEJO EN EL IMPORTANTE TEMA DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, QUE ALCANZA A PROMOTORES PRIVADOS EN CIERTOS SUPUESTOS.

ME GUSTARÍA TERMINAR CON TRES CITAS

1. LA PRIMERA LA TOMO DEL TRABAJO DEL PROFESOR BROUANT, en referencia a un dialogo, que se remonta a 1604, entre el Rey Enrique IV y François Miron, director de la administración municipal de París. El rey le expresó el deseo de construir distritos para uso exclusivo de los obreros, y François Miron respondió que no se debía hacer ya que *"los flacos están en un lado y los grandes y gordos están en el otro, es evidente que estarán mejor si se mezclan"*. Aunque el rey accedió, han tenido que pasar más de 400 años para que la legislación francesa sobre el uso del suelo tuviera en cuenta el objetivo de luchar contra la segregación urbana.

2. LA SEGUNDA CORRESPONDE A GALBRAITH, ECONOMISTA YA FALLECIDO (SU LIBRO LA CULTURA DE LA SATISFACCIÓN): NO HAY NINGÚN PAÍS ECONÓMICAMENTE AVANZADO – Y ES UN HECHO QUE LAMENTABLEMENTE SE PASA POR ALTO – EN QUE EL SISTEMA DE MERCADO PRODUZCA CASAS QUE PUEDAN PERMITIRSE LOS POBRES.

3. LA ÚLTIMA CORRESPONDE A UN LIBRO (SUBURBS UNDER SIEGE) DEL PROFESOR DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE HARVARD, HAAR:

“LA DISCRIMINACIÓN Y LA EXCLUSIÓN DEL SUELO VIOLAN LAS CREENCIAS PROFESADAS POR LA NACIÓN ACERCA DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL. HACER REALIDAD EN LA VIDA DE LAS MINORÍAS LA VIVIENDA ASEQUIBLE (...) ES, ASÍ, UNA BATALLA PARA DEFINIR EL CARÁCTER DE UNA SOCIEDAD”.

MUCHAS GRACIAS.