



¿Servicio público de vivienda?

Tras un largo proceso, el Parlamento aprobó la ley nº 18 de 2007, del derecho a la vivienda, que entra en vigor hoy. Es la más avanzada del Estado (lo que no es mérito, dado el abandono del sector, a excepción del caso vasco). Pero ni la importancia del asunto ni su elaboración han servido para un debate social serio. Creo que la ley debe ser un punto de inflexión para nuevas políticas y un debate informado sobre la relación de la vivienda con la movilidad, la sostenibilidad ambiental, la seguridad, la integración de la inmigración, la segregación urbana o la enseñanza.

¿Era necesaria? No garantiza buenas políticas, pero una mala ley asegura que no se puedan adoptar. La anterior de 1991 nació en un contexto distinto. La (re)evolución demográfica, social y eco-



JULI PONCE SOLÉ

La nueva ley del derecho a la vivienda. ¿La quinta pata del Estado del Bienestar?

nómica en estos años ha conducido a lo que Khotari, representante de la ONU, llama una *crisis de vivienda* en España. Es evidente que un alojamiento asequible, digno y no segregado se ha convertido en la pesadilla de padres hipoteca-

dos, hijos *mileuristas* no emancipados e infértiles y abuelos bajo *mobbing*, sean o no extranjeros.

¿Qué aporta? Algunas pinceladas. Considera a la intervención pública (necesaria ante los fallos del mercado) un servicio público (SP), como la educación, la sanidad, las pensiones o los servicios sociales. Fija, al fin, una regulación unitaria de la adjudicación de las viviendas protegidas (VPO, tradicional fuente de opacidad), basada en la igualdad y la transparencia y en un registro de solicitantes. La idea de SP está ligada a la generación de un parque *estable* de vivienda (como bien de uso, no de inversión) con una regulación específica y un precio controlado. La batalla por el plazo de calificación de las VPO se ha saldado con uno genérico de 30 años, lejos del de la vida útil. Éste es un pun-

to crucial del modelo de política de vivienda (hasta ahora, el *pelotazo del proletario*, esto es, la especulación con fondos públicos mediante la venta de la VPO lo antes posible), que apenas se ha debatido porque estábamos enzarzados con el crucial (?) alquiler forzoso.

Se afronta la segregación residencial, con una novedosa planificación supramunicipal para la cohesión territorial. Crea una obligación de *solidaridad urbana* en municipios de más de 5.000 habitantes y capitales de comarca, que deberán contar en 20 años con un 15% del total de residencias para vivienda asequible. Apuesta por la renovación urbana, con posibles reservas de VPO en la ciudad construida, para la mezcla social. Define, pionera en Europa, siguiendo a la UE, el acoso inmobiliario y lo tipifica como sanción muy grave. Lucha contra los *pisos patera*, sin olvidar a sus ocupantes, y contra las *infraviviendas*. Crea un control de los (numerosísimos, hasta ahora) agentes inmobiliarios, con

la posible creación de un registro administrativo, etcétera, hasta un total de 168 preceptos.

¿Basta con la ley? Es condición necesaria, no suficiente. Es mucho lo que nos jugamos en su aplicación efectiva, que dependerá de una seria actividad administrativa, inexistente hasta ahora, como la que hay en las sociedades europeas avanzadas. Se aprobarán reglamentos y deberá controlarse su cumplimiento, algo nada sencillo, dada la precariedad inspectora actual. Tenemos nueva ley, sí, pero ¿tenemos (queremos) una Administración capaz de hacerla cumplir? ¿Tendremos suficiente vivienda asequible para asegurar la sostenibilidad social y ambiental (y no sólo evitar el parón inmobiliario)? Todos deberíamos estar atentos, tengamos o no ya alojamiento, puesto que es del futuro de nuestras ciudades y de nuestra sociedad, de lo que se trata.

Juli Ponce Solé es profesor titular de Derecho Administrativo de la UB.