PROPUESTAS PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN – GRUPOS DE TRABAJO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS.

El problema de la vivienda exige una política estable, coordinada y sostenida en el tiempo. No existe una solución única y tampoco puede abordarse exclusivamente mediante una mayor regulación del mercado.

Resulta necesario incrementar la oferta de vivienda, favorecer el alquiler, garantizar la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos y adaptar la normativa de propiedad horizontal a las nuevas necesidades residenciales.

Desde esta perspectiva, se plantean cinco medidas prioritarias:

1. AUMENTAR DE FORMA REAL Y SOSTENIDA LA OFERTA DE VIVIENDA

Impulsar un Pacto de Estado por la Vivienda que permita desarrollar una estrategia estable y a largo plazo, con independencia de los cambios políticos.

En este marco, debería impulsarse un ente público promotor de vivienda y gestor estratégico del suelo, capaz de coordinar la movilización de suelo público y privado así como para facilitar la gestión las promociones de vivienda asequible, de forma estable y continuada en el tiempo.

Paralelamente, deben simplificarse y adaptarse a las necesidades poblacionales las tramitaciones del planeamiento urbanístico que tengan como finalidad incrementar la superficie con destino residencial, así como agilizar los trámites administrativos requeridos para la obtención de licencias de construcción o rehabilitación de viviendas que actualmente retrasan durante años la construcción o rehabilitación de vivienda, evitando medidas que en lugar de desincentivar su promoción mediante la fomenten, especialmente para que sean asequibles o en régimen de protección oficial.

El objetivo ha de ser un incremento significativo del parque de viviendas asequible mediante la movilización de suelo público, la promoción de vivienda protegida o a precio tasado mediante fórmulas efectivas de colaboración público-privada.

Constatamos que no es posible solucionar el problema estructural de la vivienda gestionando únicamente la escasez: es imprescindible aumentar la oferta pública y privada, sin distinción.

2. RECUPERAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER

La política de vivienda debe alcanzar un equilibrio razonable entre la protección del arrendatario y los legítimos derechos del arrendador que la proporciona.

Para ello, es necesario establecer un marco normativo estable y previsible, evitando modificaciones legislativas reiteradas que generen incertidumbre en los arrendamientos concertados y retraigan la oferta de vivienda en alquiler como consecuencia de la inseguridad regulatoria y disminución de las garantías.

Plaza del Marqués de Salamanca 10, 3º izda., 28006 Madrid
T +34 915 757 369 F +34 915 751 201 www.cgcafe.org

Además, deben articularse procedimientos judiciales eficaces que permitan recuperar la vivienda en plazos razonables ante impagos, expiración de los plazos concertados o incumplimientos graves de las condiciones de los contratos, evitando la introducción de medidas generalizadas enderezadas a la suspensión o ralentización de los trámites procesales, que además colapsan a la Administración de Justicia y postergan sin solucionarse las necesidades residenciales que corresponde proporcionar a los poderes públicos.

La protección de las personas y familias vulnerables debe garantizarse mediante políticas sociales y soluciones residenciales o habitacionales facilitadas por las Administraciones Públicas. La necesaria protección al arrendatario y de las familias residencialmente vulnerables por los poderes públicos y la garantía y tutela de los derechos del propietario que decide ceder su vivienda en régimen de alquiler son objetivos compatibles, ambos deben ser respetados sin que la responsabilidad pública de atender las situaciones de vulnerabilidad deba trasladarse al propietario particular.

3. MOVILIZAR LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER

Debe incentivarse que las viviendas actualmente desocupadas se incorporen voluntariamente al mercado del alquiler habitual.

Para ello proponemos combinar:
- Incentivos fiscales.
- Garantías públicas frente al impago.
- Mecanismos de aseguramiento de daños.
- Ayudas a las rehabilitaciones destinadas a la habitabilidad.
- Programas públicos de intermediación.
- Alternativas residenciales para los arrendatarios que realmente las necesiten.
- Regulaciones y acciones efectivas contra las okupaciones ilegales.

De esta forma, la incorporación al mercado de una parte de las viviendas actualmente vacías permitiría aumentar la oferta disponible de forma más rápida que mediante la construcción de nueva vivienda.

4. ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A LAS NUEVAS NECESIDADES RESIDENCIALES

La Ley de Propiedad Horizontal debe adaptarse a las nuevas necesidades del parque inmobiliario.

Debe facilitarse, con las debidas garantías técnicas y jurídicas, la división de viviendas de grandes dimensiones, la segregación y, cuando urbanísticamente resulte posible, la creación de nuevas viviendas mediante ampliaciones o nuevas plantas. Consideramos que contrariamente a la realidad actual, debería facilitarse, incluso promoverse la necesaria creación de nuevas viviendas en las edificaciones ya existentes.

Estas actuaciones no deben quedar bloqueadas por procedimientos administrativos, tasas o costes económicos desproporcionados.

Plaza del Marqués de Salamanca 10, 3º izda., 28006 Madrid
T +34 915 757 369 F +34 915 751 201 www.cgcafe.org

Las reformas que afecten al título constitutivo deberían ir acompañadas de procedimientos simplificados y de reducciones, bonificaciones o ayudas respecto de los costes administrativos, notariales y registrales.

Por otro lado, resulta conveniente revisar y sistematizar el régimen de mayorías previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para las actuaciones de rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y modernización de instalaciones comunes, dotándolo de mayor claridad y seguridad jurídica y evitando que la complejidad en la adopción de acuerdos dificulte actuaciones necesarias para la conservación, mejora y adaptación del parque residencial.

Asimismo, cualquier futura modificación de la LPH destinada a incrementar la oferta residencial debería contar con la participación de los profesionales que gestionan diariamente las comunidades de propietarios, es decir, de los administradores de fincas colegiados a través del CGCAFE de conformidad con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 12/2023 del Derecho a la Vivienda.

La propiedad horizontal no debe convertirse en un obstáculo innecesario para crear o ampliar el número de viviendas allí donde técnica y urbanísticamente sea posible.

5. MENOS TRABAS ADMINISTRATIVAS Y MÁS POLÍTICA DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

Es necesario revisar aquellos procedimientos y exigencias administrativas que dificultan injustificadamente:
- La construcción de vivienda.
- La rehabilitación de edificios.
- Los cambios de uso.
- La transformación del parque inmobiliario existente.

En particular, debería facilitarse el cambio de uso a residencial de aquellos locales que hayan perdido su funcionalidad o interés comercial, siempre que resulte urbanísticamente compatible y puedan cumplirse las condiciones técnicas, de seguridad, salubridad y habitabilidad exigibles.

A tal efecto, deberían revisarse y adaptarse aquellos requisitos administrativos o técnicos que, sin aportar una protección efectiva adicional, dificulten innecesariamente estas transformaciones, así como simplificarse los procedimientos y reducirse los plazos de tramitación.

Debe existir mayor coordinación entre las Administraciones estatal, autonómica y local y establecerse una planificación de vivienda vinculada también a las infraestructuras, el transporte, la movilidad y la accesibilidad.

Finalmente, toda política pública de vivienda debería someterse a una evaluación periódica de resultados, manteniendo las medidas eficaces y corrigiendo aquellas que produzcan efectos contrarios a los perseguidos.

La política de vivienda necesita estabilidad, planificación y evaluación, no una sucesión permanente de medidas coyunturales.

Plaza del Marqués de Salamanca 10, 3º izda., 28006 Madrid
T +34 915 757 369 F +34 915 751 201 www.cgcafe.org

LAS CINCO IDEAS CLAVE

1. IMPULSO ESTRUCTURAL DE LA OFERTA DE VIVIENDA Y DEL SUELO DISPONIBLE
Incrementar de forma sostenida la oferta de vivienda asequible mediante la movilización y gestión del suelo, la promoción de vivienda protegida y la colaboración público-privada.

2. SEGURIDAD JURÍDICA Y EQUILIBRIO EN LAS RELACIONES ARRENDATICIAS
Garantizar un marco normativo estable que proteja los derechos de arrendadores y arrendatarios, asegure una respuesta eficaz frente al impago y atribuya a las Administraciones Públicas la atención de las situaciones de vulnerabilidad.

3. INCENTIVOS Y GARANTÍAS PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS
Favorecer la incorporación de viviendas desocupadas al mercado del alquiler habitual mediante incentivos fiscales, garantías públicas y mecanismos de protección frente al impago y los daños.

4. ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A LAS NUEVAS NECESIDADES RESIDENCIALES
Adaptar la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar, con las debidas garantías, divisiones, segregaciones, ampliaciones y demás actuaciones técnicamente viables que permitan incrementar la oferta residencial así como simplificar y sistematizar el régimen de mayorías aplicable a las actuaciones de rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y modernización de instalaciones comunes, reforzando la seguridad jurídica y simplificando los procedimientos y costes administrativos, notariales y registrales.

5. SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y ADAPTACIÓN DE LOS USOS A LAS NECESIDADES RESIDENCIALES
Agilizar los procedimientos urbanísticos y administrativos, facilitar el cambio de uso de locales y oficinas aptos para su adaptación a viviendas y reforzar la coordinación entre Administraciones dentro de una política de vivienda estable, prolongado y verificable para su necesaria evaluación y seguimiento.

Plaza del Marqués de Salamanca 10, 3º izda., 28006 Madrid
T +34 915 757 369 F +34 915 751 201 www.cgcafe.org