

CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Junta penalizará a los bancos y holdings inmobiliarios que tengan viviendas vacías

El anteproyecto de ley de vivienda prevé multas de hasta 600.000 euros para las empresas con más de 25 inmuebles en propiedad y que mantengan alguno de ellos desocupado injustificadamente

C.S.RUBIO / TOLEDO

El anteproyecto de la nueva ley de vivienda da un giro radical a la normativa regional vigente y entra de lleno en una cuestión polémica: ¿Hasta qué punto puede la Administración actuar contra las viviendas vacías? La Junta de Comunidades novedosa, al centrarse solo en empresas propietarias con más de 25 inmuebles en su haber y limitando su acción a 'multas coercitivas' o 'sanciones', evitando en todo el texto usar la palabra 'expropiación'. A todas luces se trata de evitar recursos de anticonstitucionalidad como el que se llevó por delante el decreto antidesahucios andaluz en 2015.

Este anteproyecto crea una nueva figura sobre la que centrar su actuación frente a la desocupación de viviendas, las llamadas «empresas con especial responsabilidad social», donde incluye expresamente a las entidades financieras y a las sociedades inmobiliarias. No obstante, la Junta matiza en su exposición de motivos que no se trata de una ley antibancos. Como reza el texto que acaba de salir a información pública, «la alarma social que se ha producido en los últimos años, con la pérdida de su vivienda de gran número de personas como consecuencia de reclamaciones de pago por parte de grandes entidades, justifica plenamente esta acción estratégica, que no va especialmente dirigida al sector financiero».

En este sentido, se considerará desocupada injustificadamente una vivienda cuando lleve más de seis meses vacía o cuando el inmueble esté deshabitado a causa de un desahucio o una dación en pago. Un matiz que muestra a las claras la intención de la Junta de continuar la política 'antidesahucios' iniciada en esta legislatura.

HASTA LOS 600.000 EUROS DE MULTA. Las multas previstas podrían alcanzar hasta los 600.000 euros. Y serán de «especial importe» si la vivienda vacía en cuestión se encuentra en una zona de fuerte demanda o se ha incumplido de forma reiterada la obligación que se impone en este anteproyecto de inscribir este tipo de inmuebles desocupados en un registro específico.



Está prevista la creación de un registro de viviendas desocupadas. /YOLANDA LANCHA

OTRAS CLAVES

La Junta tendrá derecho de tanteo en las ejecuciones hipotecarias

Este anteproyecto de ley de vivienda consolida la política antidesahucio mantenida por la Junta en lo que va de legislatura. Una de las principales novedades del texto sería la asunción por parte del Gobierno del derecho de tanteo y retracto en proceso de ejecución hipotecaria. En este sentido, el Gobierno regional priorizará este derecho al tanteo en el caso de las viviendas en buen estado de conservación pero situadas en barrios sujetos a una especial degradación social y con un precio inferior al del mercado.

Un derecho que la Junta puede delegar llegado el caso en los ayuntamientos, en empresas públicas o en personas físicas inscritas en el registro de demandantes de vivienda. Es decir, las 'subastas' de vivienda quedarán así abiertas a todos los posibles interesados.

Además, este anteproyecto entiende la propiedad de una vivienda como una función social. Es por ello que en su articulado incluye la obligación de estas empresas de 'especial responsabilidad social' (léase bancos o los llamados *fonds buitres*) a comunicar a la Administración «la existencia de riesgo de pérdida de la vivienda habitual por impago de la hipoteca o la renta del alquiler» y a ofertar su stock de inmuebles para alquileres sociales o el realojo de personas en situación de emergencia habitacional.

Se librarían de ser consideradas viviendas vacías 'injustificadamente' aquellas que estén inmersas en un litigio por su titularidad o las ubicadas en una zona de poca demanda o en proceso de despoblación. También se entenderá como un hecho justificado que una vivienda no entre en el mercado porque requiera una rehabilitación que supere en un 50% su valor catastral. Eso sí, se le da al propietario un plazo de un año para hacer las obras.

Esta nueva ley de vivienda, que la Junta quiere tramitar y aprobar en las Cortes a lo largo de este año, también prevé actuaciones en casos de «emergencia habitacional», bien sea por desahucio, por pérdida de la vivienda por algún tipo de catástrofe o para facilitar el realojo de víctimas de violencia de género. Entre las medidas previstas destaca la puesta en marcha de las ayudas para « paliar las dificultades de pago de cuotas hipotecarias o rentas de alquiler y otros gastos o necesidades vinculadas con la vivienda, incluido el apoyo económico para el alojamiento en una vivienda alternativa cuando así sea necesario ».

También se define a los colectivos de atención preferente, donde se incluye a afectados por desahucios, menores de 36 años y familias monoparentales con hijos menores a cargo. *A priori*, la condición que se les pone es que hayan residido un mínimo de cinco años en Castilla-La Mancha.

La 'protección pública' ya no caducará

Este anteproyecto 'copia' el modelo de ciudades como Barcelona y propone la creación de una bolsa de alquiler a precios por debajo del mercado, con garantía de cobro a cuenta de la Administración

C.S.R. / TOLEDO

El anteproyecto de ley de vivienda también incluye una modificación esencial del concepto de 'vivienda de protección pública' al eliminar la caducidad de esta protección, que pasará a ser «indefinida e irrevocable». Una medida que busca «que las actuaciones públicas en materia de promoción prolonguen sus efectos en el tiempo, contribuyendo a consolidar áreas urbanas en la que siempre exista oferta de vivienda asequible», según explica la propia Administración. O lo que viene a ser lo mismo, que el comprador de una vivienda con protección

pública que decida vender o alquilar este inmueble tendrá que hacerlo a precio tasado pase el tiempo que pase, evitando así que las viviendas adquiridas con ayuda pública «acaben rigiéndose exclusivamente en base a los criterios del mercado libre».

En este sentido, en los casos que se detecte un fraude, «se podrá establecer la obligación de devolución de las cantidades percibidas en concepto de ayudas económicas o financieras, con los intereses legales que correspondan».

UNA BOLSA PARA EL ALQUILER SOCIAL. Asimismo, se prevé la creación de una bolsa de alquiler

social, copiando en cierta medida el modelo ya puesto en marcha en algunas ciudades como Barcelona o en regiones como Aragón. Una bolsa donde los propietarios de viviendas vacías pueden 'colgar' sus inmuebles, eso sí con rentas por debajo del precio de mercado. Como contrapartida, la administración ejercerá de aval y ofrecerá al propietario la garantía y el mantenimiento del cobro de los alquileres.

Este anteproyecto también regula la creación de los llamados Servicios de Vivienda provinciales, que vendrían a ser una evolución de las actuales oficinas antidesahucio.

Unos Servicios de Vivienda que, entre otras cuestiones, ofrecerán asesoramiento jurídico y técnico ante situaciones de impago de las cuotas hipotecarias o de las rentas de alquiler y en torno a la opción de la dación en pago. Llegado el caso, estos Servicios de Vivienda mediarán para evitar la pérdida de la vivienda habitual y asesorarán en materia de realojos.

También ejercerán una función de control contra las cláusulas abusivas y facilitarán información sobre las ayudas vigentes para pagar los gastos habituales de la vivienda, como las vigentes ayudas contra la pobreza energética.