2. Inauguración de la jornada

Salvador Milà i Solsona
Conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad de Cataluña

Digo que es una satisfacción para mí poder abordar hoy este tema, el del despliegue normativo de la política de vivienda, y el poderlo hacer desde la perspectiva de diferentes comunidades autónomas y también desde la política que desde el nuevo Gobierno del Estado se puede configurar en este ámbito.

Quisiera aportarles algunas reflexiones previas.

Se ha invocado el aspecto del derecho constitucional a la vivienda. Yo, cuando venía hacia aquí, también invocando mi condición de jurista y de ex alumno de esta casa, de esta facultad, pensaba que en pocos temas como en los de la vivienda se produce una confluencia de diferentes disciplinas jurídicas para poderlo abordar con integridad y con eficacia.

Es decir, que no podemos hablar de una legislación de vivienda, una legislación de vivienda acaba siempre siendo forzosamente adjetiva, coyuntural, más programática que efectiva. ¿A qué me refiero? Para abordar con posibilidades de éxito una política de vivienda, especialmente una política de vivienda que quiera hacer realidad este principio constitucional del derecho de todo ciudadano al acceso a una vivienda digna, tiene que incidir necesariamente en diferentes disciplinas jurídicas muy complejas, y, además, intentar coordinarlas. Ante todo, tendrá que incidir en aspectos de Derecho público, de Derecho administrativo, como es evidentemente la legislación urbanística.

La legislación urbanística y la legislación local para mí son la clave. No hay derecho a la vivienda si previamente no hay suelo sobre el que construir una vivienda, y con unas condiciones que permitan conseguir el objetivo de precios que se pretenda en esta vivienda, porque en definitiva de lo que acabamos finalmente por hablar en el término de políticas de viviendas es siempre cuánto cuesta acceder a este derecho a la vivienda. Y luego me referiré a las modalidades.

Por tanto, el primer elemento fundamental es cómo se forma suelo que admita la construcción de la vivienda. Y luego me extenderé sobre este tema brevemente. El segundo aspecto tendrá que ver también con temas de Derecho público financiero. Es muy difícil hacer una política de vivienda si no tenemos en cuenta los criterios de financiación, los criterios de garantía hipotecaria o de otras formas de garantía que inciden, y por lo tanto, si no incidimos en los aspectos de la política financiera y presupuestaria del Estado en temas de política económica como son el tema de los tipos de interés, y si no incidimos incluso en el derecho hipotecario, es decir, cómo esta vivienda y las diferentes modalidades de acceso a la vivienda y las diferentes garantías tienen acceso al Registro de la Propiedad, y en definitiva, inciden en el Derecho hipotecario. Y tiene que ver incluso, también, con la sociología, a la que luego me referiré. Es decir, es difícil poder acertar una política de vivienda si no se tiene en cuenta qué es lo que el ciudadano y la ciudadana, los ciudadanos, expresan en su deseo al acceder a este derecho, porque como en nuestro país tenemos mucha experiencia, también el ciudadano expresa, alrededor del tema de la vivienda, una cierta expectativa de modelo de vida, de cómo proyecta el ciudadano o la ciudadana su relación con lo que sería la estabilidad familiar, su proyecto vital, su proyecto de familia, de núcleo familiar y de evolución a través del curso de la vida.

Y si no se tienen en cuenta estos elementos sociológicos, incluso los aspectos de seguridad personal, que

en nuestro país han ido siempre muy asociados a la idea de patrimonio, a veces nos equivocaremos en el concepto de si damos realmente satisfacción a lo que el ciudadano espera en relación con este derecho de la vivienda, y por lo tanto también tendrá mucho que ver incluso con la cultura de un país. No se entienden las políticas de vivienda en diferentes países europeos si no se diferencia la distinta relación que el ciudadano tiene con esta vivienda, porque cuando hablamos de derecho a la vivienda, ¿de qué hablamos? Hablamos del derecho a tener un techo en cada etapa de la vida, independientemente de cuál sea la relación jurídica que tengamos con este techo o hablamos –como sucede en nuestro caso– del derecho a la propiedad, y en nuestro país, y en nuestra cultura mediterránea, básicamente todavía, yo diría que cada vez menos pero todavía, el derecho a la vivienda se asocia al derecho al patrimonio, el derecho al ahorro familiar, el derecho a tener una seguridad, algo que nos permita superar periodos inciertos de nuestra vida en que la vivienda se convierte en el último refugio, en el que en definitiva siempre podremos tener una garantía patrimonial. Y todos estos aspectos sociológicos de política económica y financiera, de aspectos de fiscalidad, que también inciden fundamentalmente.

Cuando hablamos de política de vivienda, siempre miramos a la Ley de presupuestos del Estado y a la Ley de acompañamiento en cuanto se hace, en todo caso a la Ley de medidas económico-financieras y tributarias para ver cuál será la tributación de la vivienda, cómo desgravará y a qué desgravará las políticas de vivienda en un momento determinado. Y por último, y fíjense que digo y por último, vienen las políticas yo diría casi de acompañamiento, paradójicamente. Las políticas de vivienda, propiamente de vivienda, los decretos de vivienda son básicamente programas de actuación, son programas de actuación que cada gobierno, cada legislatura, como mínimo habríamos de aspirar que fuera en cada legislatura, un gobierno determinado decide establecer una serie de medidas para estimular o frenar determinado mercado, para estimular o desincentivar formas específicas de acceso a la propiedad, para estimular o desincentivar determinadas formas de promoción de vivienda y suelo, etcétera. Es decir, son políticas coyunturales que cuanto más largo alcance tengan, mejor, pero que se verán, no nos engañemos, se verán condicionadas con los vaivenes de la política económica de la situación económica general, de la situación de la ocupación, de la situación fiscal, de la situación crediticia en un país, de cómo evolucionan los tipos de interés, etcétera.

Simplemente les quería dejar con esta reflexión, porque entonces se trata de entrar a enfocar o explicar las políticas, los programas, yo creo que son los programas, de vivienda y suelo en cada periodo histórico determinado, y en el caso que nos ocupa el de la coincidencia entre el programa diríamos del gobierno de la Generalidad y de otras comunidades autónomas para este próximo cuatrienio incardinándolo con la política de vivienda que promueva el Gobierno central y para ver cómo podemos lograr, yo diría casi de una vez por todas –porque ha sido muy difícil hasta ahora– un cierto marco de coincidencia, un cierto marco de concertación, poniéndonos de acuerdo en los objetivos a alcanzar –que esto es lo importante, los objetivos a alcanzar–, cómo a partir de ahí territorializamos esos objetivos, los adaptamos a la realidad sociológica, económica, urbana, de trabajo, del mercado hipotecario, etcétera, de cada una de esas comunidades autónomas y cómo nos permitimos trabajar mutuamente a partir de estos criterios de concertación; es decir, respetando la autonomía y la capacidad plena que tienen las comunidades autónomas para decidir sus políticas de vivienda con la capacidad, y yo diría la responsabilidad, del Estado de dar este marco normativo general, el que diríamos el de la unidad de mercado, en términos constitucionales, que nos permita realmente desplegar estas políticas.

Y por tanto me voy a referir más a este desiderátum respecto al Estado que al de la política que vamos a hacer de cada una de las comunidades autónomas. Para terminar diciendo que, o logramos de una vez por todas que se entienda que el problema fundamental para poder hacer políticas de acceso a la vivienda es el problema de la formación del valor del suelo, del valor urbanístico del suelo, o no nos saldremos de ahí. En la asamblea anual del Colegio de Registradores de España, que se celebraba antes de ayer en Santiago de Compostela, a la que asistió el secretario general de la Vivienda, el decano de los registradores de España, el buen amigo Méndez, decía: no nos engañemos, el problema del precio de la vivienda es el precio de venta de la vivienda.

Parecía un retruécano, una reiteración, y es así. Es decir, sabemos que la vivienda se vende siempre por un euro más que la última vivienda que se haya vendido, y que los mecanismos de formación del precio están condicionados por aquello que el ciudadano, a partir de sus ingresos familiares, a partir de la hipoteca que le van a conceder, y a partir sobre todo de los plazos de amortización que va a tener, sean veinte, veinticinco, treinta años, puede asumir el salario familiar destinar este treinta, cuarenta, cincuenta por ciento incluso que están destinando de sus ingresos a la adquisición de la vivienda.

Por lo tanto, la única manera en que podemos incidir en políticas de vivienda es, por una parte, dado que los costes de construcción sabemos que están perfectamente controlados, y en todo caso evolucionan en la misma forma que cualquier otro sector productivo, el del automóvil, cualquier otro, en virtud de las materias primas, de los salarios, etc., el problema clave es lo que se llama el valor residual del suelo, la incorporación que

realiza el suelo de las expectativas que la simple posibilidad de que este terreno sea edificable traslada a un valor inicial que no podría ser otro que su valor propio como su capacidad productiva, como suelo agrícola, como suelo de cualquier otro tipo. Por tanto, o una política de ley de valoración y régimen del suelo que nos permita a las administraciones locales y autonómicas formar patrimonios de suelo en los que la incidencia de este valor no sea otro que el valor inicial del suelo y que se incorporen sólo a los costes los costes legítimos, que serían los de urbanización, los de dotación, de equipamientos, de servicios, de saneamiento, etcétera, etcétera, más los costes de producción, si no logramos incidir en este valor inicial del suelo y que todo proceso urbanístico sea eso, un proceso urbanístico y no un proceso de formación artificial de valor a partir de la nada, no podremos salirnos de estas políticas.

Y segundo elemento, desde nuestro punto de vista en Cataluña, incidir desde la Administración pública en lo que llamamos nosotros los segmentos desatendidos de la demanda, cada vez mayores sectores sociales, no insolventes, no de pobres de solemnidad, sino de personas normales y corrientes que tienen un trabajo, pero un trabajo precario, un trabajo de salario reducido, se ven excluidos del mercado, es decir: hay una demanda insatisfecha.

Nuestra obligación, creemos, una vez hayamos conseguido que haya buenas políticas urbanísticas y de formación de patrimonio del suelo y de valor del suelo, que esto es una competencia estatal en la que queremos incidir, en la que nos queremos concertar, pero el otro instrumento de estas políticas normativas de suelo desde nuestro punto de vista es sobre todo poder incidir en las políticas de demanda insatisfecha, es decir, de poder cubrir aquellos segmentos sociales que tienen derecho a esta vivienda en las diferentes etapas de la vida teniendo en cuenta su composición familiar, su nivel de ingresos, su situación de movilidad territorial, y satisfacer estas demandas a precios asequibles, ya sea en propiedad o en alquiler, fomentando, prestigiando, la figura del alquiler, y poniéndolo naturalmente a unos precios que realmente permitan escoger entre opción compra con adquisición a precio diferido con hipoteca o alquiler. Porque si las cuotas, como sucede ahora, de la amortización del crédito y la renta mensual tienen un diferencial del cinco, del diez por ciento, nadie es tan tonto, si me lo permiten, de hacer el pequeño esfuerzo que como mínimo le permitirá patrimonializar algo y tener unos ahorros. Por lo tanto, hay que hacer una política de atención a la demanda insatisfecha creando productos que no sitúen al ciudadano en la tesitura de convertirse en propietario *malgré lui*, de tener que entrar en la rueda del crédito a treinta, a cuarenta años *malgré lui*. Que si quiere, pueda, y que además tenga una oferta también de vivienda de protección oficial de acceso en propiedad con garantías suficientes, con cuotas que no le supongan hipotecarse la vida, pero que creen también otras figuras para sectores jóvenes, para sectores profesionales, para sectores que simplemente hayan planteado otra forma de vida, otro modo de vida que pase por la movilidad familiar o social, por la movilidad territorial o por destinar sus ahorros a otra cosa que no sea la adquisición de la vivienda.

Si logramos atender, crear este producto, y no sólo crearlo desde la iniciativa pública sino con la colaboración de la iniciativa privada, de los movimientos cooperativos, de los movimientos asociativos, de la propia actuación de las administraciones locales, en este momento desconflictivicaremos el tema de la vivienda, si me permiten, lo vamos a desacralizar.

Hay que conseguir que cualquier ciudadano sepa que, sea cual sea, el avatar de su vida personal, profesional, familiar, podrá acudir, si me permiten, a un mercado público-privado en el que su demanda de techo podrá quedar satisfecha a la medida de sus necesidades en este momento y, por lo tanto, no tiene que vincular su futuro personal, familiar o profesional a una vivienda situada en un punto determinado.

Eso tendrá una trascendencia fundamental en términos de movilidad, de planificación territorial, de flexibilidad laboral, y un largo etcétera. Por tanto estamos hablando (y con esto termino) de una política clave que puede cambiar la sociología de este país, que puede cambiar su economía, pero que sobre todo tiene que dar satisfacción a un derecho constitucional para el que reclamaríamos que pasara del capítulo de los desiderátums, es decir, de las políticas exigibles, pero sólo en la medida en que cada gobierno quiera cumplirlas a una política de exigibilidad de los mismos derechos fundamentales de la persona, como son el derecho a la libertad, a la seguridad, etc. Es decir, las del capítulo primero. Éste tendría que ser nuestro objetivo constitucional, que este derecho llegue un momento que sea realmente exigible y que se pueda realizar por todas las vías y que las administraciones, más allá de los avatares políticos y coyunturales de una legislatura u otra legislatura, hayan creado esta base diversificada de oferta de este bien básico que sea la vivienda que permita ya entrar a una etapa histórica distinta. Muchas gracias. ■