

Vivienda



Vista aérea de Pamplona y comarca donde se concentran el grueso de las viviendas que han sido identificadas por Vivienda como deshabitadas.

EDUARDO BUXENS

Navarra ya ha declarado vacías 815 viviendas y tiene pendientes otras 2.600

500 se han incorporado al registro oficial y el resto aún están en discusión

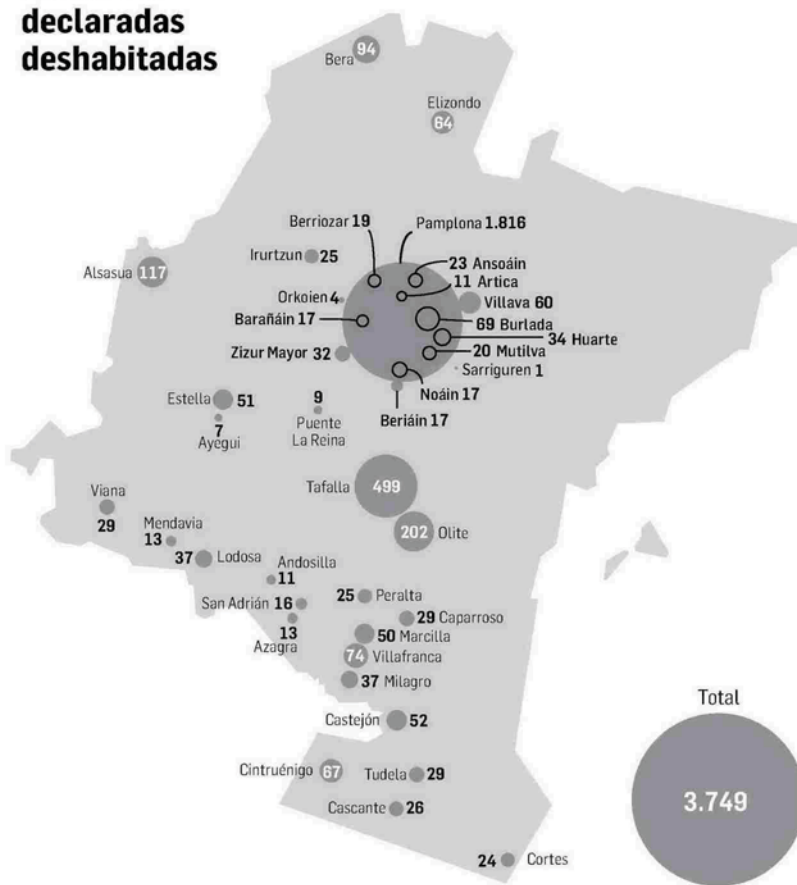
La banca posee el 23% de los 3.431 pisos con indicios de no estar habitados repartidos por 39 localidades

El Ejecutivo pretende que esas viviendas pasen al mercado del alquiler con incentivos para sus propietarios

DIANA DE MIGUEL
Pamplona

Medio millar de inmuebles han sido incluidos ya en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra y algo más de 300 se encuentran todavía en discusión tras las alegaciones presentadas por sus propietarios al expediente administrativo. Suman en conjunto 815, apenas el 24% de los cerca de 3.500 (3.431) que el Ejecutivo foral, a través del Departamento de Vivienda tiene ya identificados como viviendas con indicios de no habitación tras una primera criba que le llevó a estimar casi un millar (953) de las 1.278 alegaciones que llegaron a presentar los propietarios en una primera fase. La cifra de inmuebles que Vivienda considera vacíos y que serán objeto de los correspondientes expedientes administrativos para declararlas viviendas deshabitadas es sensiblemente inferior a las entre 10.000 y 12.000 que se llegó a estimar. Las viviendas pertenecen, sobre todo, a personas físicas y jurídicas, pero, también, a entidades financieras y a sus filiales inmobiliarias. Todas ellas son titulares de entre tres y 20 inmue-

Viviendas declaradas deshabitadas



bles (por encima de ese número pasan a considerarse grandes tenedores que son casi en exclusiva empresas de alquiler) que se encuentran repartidos por 39 localidades, con Pamplona (1.816) y Tafalla (499) liderando el ranking.

La identificación de las viviendas se realizó, en un primer momento, en base a los datos del Registro de la Riqueza Territorial y consumos de agua a través de la información de las Mancomunidades. Después, dio comienzo el procedimiento administrativo a fin de poder incluir dichas viviendas en un registro oficial que permita, como último paso, aplicar medidas tanto gravatorias (para que sus propietarios tengan que pagar un impuesto si las tienen vacías) como incentivatorias, dándoles beneficios fiscales para animarles a ponerlas en alquiler, ya sea en el mercado libre o a través del programa de alquiler del gobierno que gestiona Nasuvinsa y garantiza el cobro a los propietarios y la devolución, a los siete años, de la vivienda al propietario en perfecto estado. El problema en el primero de los casos radica, según razonan desde Vivienda, en que el impuesto que habría que aplicar sería el IBI cuya competencia es municipal y de momento no existe una postura unánime al respecto.

El Ejecutivo foral considera que una vivienda no está habitada "cuando no se destine a uso residencial durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación". No entran las segundas residencias (es a partir de la tercera vivienda), ni las usadas mediante arrendamiento temporal, ni las ubicadas fuera de la comunidad. Tampoco las que se en-



Las claves del registro

● ¿Qué es el registro de viviendas deshabitadas?

Un instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que ya hayan sido declaradas deshabitadas. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación. Conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública.

● ¿Qué implica la inscripción en este registro?

1. Inclusión en el censo de viviendas deshabitadas del Ayuntamiento correspondiente de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley Foral reguladora de las Haciendas Locales de Navarra.

2. Servir de base para la incoación del expediente sancionador o expropiatorio en el caso de personas jurídicas cuando así corresponda.

3. Proporcionar información y datos estadísticos para servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas.

● ¿Se puede cancelar dicha inscripción?

Sí. Puede hacerse previa acreditación de la efectiva habitación de la misma durante seis meses ininterrumpidos. Si no quedara acreditada la efectiva habitación, se concederá a la persona interesada un plazo de audiencia de 10 días hábiles, transcurrido el cual se dictará resolución manteniendo o, en su caso, cancelando la inscripción, y dándose traslado de la misma al registro. Será responsabilidad de los titulares registrales o catastrales comunicar cualquier alteración que afecte a los datos incluidos en la inscripción o la propia inscripción en el registro, debiendo acompañar los documentos o pruebas en los que se acredite la alteración producida.

cuentren a la venta o en proceso de rehabilitación.

En los casos detectados por Vivienda, se ha constatado primero que no hay consumos y, posteriormente, se ha remitido una carta a los propietarios para ofrecerles la incorporación del inmueble o inmuebles a la bolsa de alquiler. Hay que recordar que las cartas que fueron enviadas en la primera tanda causaron malestar entre algunos de receptores de las mismas, fundamentalmente porque en ellas se aludía a posibles expropiaciones, un paso que sólo es viable con personas jurídicas.

Tras esa polémica primera tanda de envíos postales, el grueso de las alegaciones recibidas por Vivienda fue de propietarios que notificaron al Gobierno que sus viviendas estaban habitadas como residencia habitual o segunda residencia. Justificaron el dato de consumo anormalmente bajo asegurando que dicho consumo se abona a través de la comunidad de propietarios o que la vivienda cuenta con el contador dentro de la misma y no se ha realizado la lectura del consumo en mucho tiempo. Otro número importante de propietarios alegaron desde que la vivienda estaba alquilada (126), en rehabilitación (63) o a la venta (18), hasta que el inmueble forma parte de otra vivienda u otro tipo de inmuebles -bajeras, casetas de campo, campings...- (76), de una organización (19) o es un apartamento turístico (4).

En vía de tramitación

La tramitación del grueso de los expedientes de declaración de viviendas deshabitadas, indispensable para que puedan ser incluidas en dicho registro, aún debe realizarse o ha sido recurrida por los propietarios en la fase administrativa de alegaciones y los expedientes seguirán abiertos hasta que finalicen los plazos de audiencia y se dicte nueva resolución.

En vía de tramitación se encuentran un total de 2.791 expedientes y afectan en su mayor parte (2.577) a viviendas que son propiedad de personas físicas y jurídicas. Del total de inmuebles, 640, el 23% del total, están en manos de entidades financieras y sus filiales. Muchos son inhabitables y se encuentran, además, en sitios donde no hay demanda lo que dificulta que se puedan llegar a alquilar. Sólo el 10% se encuentran en Pamplona y comarca. La mayoría (el 55%), están ubicadas en la Ribera de Tudela y del Ebro seguidos de sendos porcentajes del 10% en Tierra Estella y la Zona de Tafalla. La mayoría de los expedientes de declaración de viviendas deshabitadas que se han realizado hasta el momento corresponden a entidades financieras. De los 640 identificados ya se han tramitado 601 aunque casi la mitad (297) han sido recurridos. Por el contrario, de los 2.791 expedientes que afectan a personas físicas y jurídicas sólo se habían realizado hasta la semana del 18 de junio 214. El resto, 2.577 están pendientes.



Vista general del barrio de la Chantrea de Pamplona.

JOSÉ CARLOS CORDOVILLA

Otras seis comunidades realizan un seguimiento a pisos deshabitados

La futura ley estatal de vivienda deberá definir la vivienda vacía para posibilitar recargos sobre el IBI

D. D. M.
Pamplona

Las comunidades trabajan desde hace meses en la búsqueda de fórmulas que les permita movilizar la vivienda vacía hacia el alquiler y dar oxígeno así a este mercado. Aunque la falta de criterios comunes está dificultando el proceso, por el momento son ya siete (Aragón, Baleares, Canarias, Cataluña, Comunidad Valenciana, País Vasco y Navarra) las que cuentan con un registro de viviendas vacías. En todos los casos se empieza a hablar de vivienda deshabitada a partir del tercer inmueble, nunca del segundo ni, como es lógico, del primero. Sin embargo, mientras que en algunas como la Comunidad Valenciana un inmueble debe estar dos años vacío para catalogarlo como tal, en otras, como Navarra que está tramitando actualmente una modificación de su ley de vivienda, basta con seis meses.

La futura ley estatal de vivienda que el Ejecutivo de Pedro Sánchez prevé tener lista antes de agosto para iniciar lo más pronto posible su tramitación parlamentaria deberá definir qué es exactamente una vivienda vacía para que, en base a esa definición, los ayuntamientos puedan aplicar recargos sobre el IBI. De forma paralela, la normativa pretende dar los mecanismos adecuados para poder controlar los precios de alquiler en zonas tensionadas del mercado, tal y como acordaron

PSOE y Podemos durante la negociación de los Presupuestos Generales del Estado para 2021. Una vez esté lista la normativa, se deberá definir hasta qué punto las comunidades autónomas podrán adoptar medidas sin invadir las competencias del Estado.

El objetivo del Ejecutivo foral es que una vez que las viviendas se vayan incorporando al registro de viviendas deshabitadas puedan pasar al mercado del alquiler con medidas de incentivo (por ejemplo en materia de fiscalidad) que puedan resultar atractivas para los propietarios. Serán los ayuntamientos los que en última instancia podrán optar por gravar vía impuestos las viviendas consideradas oficialmente como desocupadas y que se encuentren en su municipio.

El Instituto Nacional de Estadística, que hasta ahora había venido distinguiendo en sus estadísticas entre vivienda principal,

secundaria y vacía, dejará de medir cuántas viviendas vacías hay en el censo de 2021, ya en elaboración y cuyos primeros resultados hará públicos previsiblemente a finales del próximo año. En su lugar, establecerá una nueva clasificación alternativa de las viviendas basada en su consumo eléctrico en lugar de en su uso. Así, en el nuevo censo desaparecerá el concepto de vivienda secundaria y sólo se mantendrá el de vivienda principal (con gente empadronada) y no principal (sin empadronados). En el último censo, del año 2011, el organismo estadístico llegó a contabilizar 3,4 millones de viviendas vacías en toda España. A falta de datos más actualizados, el número de viviendas vacías que hay en toda España vuelve a ser una incógnita. Sólo se conoce el stock de vivienda nueva sin vender relativo a 2019 que ascendía a 457.109 viviendas.

Desde multas al alquiler forzoso hasta expropiación temporal de uso

Algunos países europeos como Holanda, Francia, Reino Unido y Alemania aplican desde hace años medidas contra las viviendas vacías que han empezado a adoptar algunas comunidades autónomas, aunque con menor espíritu coercitivo, y que van desde las multas al alquiler forzoso hasta la expropiación temporal de su uso. En Francia, los ayuntamientos de más de 200.000 habitantes conceden un plazo de dos meses a los propietarios de viviendas vacías para arrendarlas antes de imponerles tasas progresivas, que aumentan cuantos más meses permanezcan sin ocupar; en Hamburgo, el plazo es de cuatro meses antes de proceder a la expropiación, y, en Holanda, se permite a los propietarios de viviendas vacías un plazo de un año para ponerlas en alquiler. En este país, además, la ocupación está permitida en el caso de las viviendas que una vez transcurrido ese plazo de un año no hayan sido alquiladas, y el propietario tenga que probar que el inmueble no volverá a permanecer deshabitado para recuperar su uso.