

DERECHO AL REALOJO. LOVE IT OR LIST IT.

Miriam Dabrio Soldán, arquitecto
Vocal de la UAAAP por el COA de Huelva
Abril de 2013

De completa actualidad son siempre los contenidos del derecho de propiedad y los del derecho a disfrutar de una vivienda digna, ambos adheridos a la labor del arquitecto en cuanto a la finalidad de su trabajo, que no es otra que las personas habiten ciudades y edificios. De rabiosa actualidad y no sin fricciones entre ellos, como demuestra el Decreto Ley que recientemente la Junta de Andalucía ha tramitado sobre la función social de la vivienda.

En España los contenidos del derecho de propiedad por su carácter básico se supeditan en definición al Estado con la Ley del Suelo. Y se limitan por las legislaciones urbanísticas autonómicas y la normativa derivada de los planeamientos generales y de desarrollo municipales, territoriales o sectoriales. Por el contrario, los contenidos del derecho a la vivienda, salvo por el imperativo constitucional, no están tan sistemática y jerárquicamente regulados, lo cual no deja de ser sorprendente y puede analizarse desde una perspectiva que ponga de manifiesto las herramientas existentes para ello desde la gestión urbanística.

En 1954 la Ley de Expropiación Forzosa y en 1956 la Ley del Suelo vinieron a estructurar todo un sistema que en gran medida sigue hoy vigente en nuestros días: conceptos indemnizables, procedimientos, mecanismos de equidistribución y sus reglas, sistemas de gestión, derechos de retorno y derecho al realojo, dentro de una función social del urbanismo que tuvo cabida incluso en las circunstancias políticas de entonces. La Ley del Suelo de 1956 fue modélica e innovadora desde muchos puntos de vista; para afirmar lo cual, hay que olvidarse de complejos ideológicos que puedan alejarnos de lo objetivo. Nació tras unos años en los que Europa se había lanzado de lleno a cumplir con las conclusiones de la Carta de Atenas en el IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (1933).

La mención a la figura del realojo en la legislación urbanística reciente se contiene en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, disposición que fue objeto de análisis en la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, que resolvió estimar parcialmente los recursos contra el TRLS-92 y declarar nula la regla 2ª de la citada D.A.4ª que regulaba el Derecho de Realojamiento en actuaciones urbanísticas a desarrollar por sistemas diferentes al de expropiación, por entender que el contenido de dicha regla no era estatal sino autonómico. Esta declaración de nulidad la entienden algunos autores como una infracción del artículo 149.1.1ª de la Constitución Española en relación con el derecho a la vivienda del artículo 47 CE.

"Disposición Adicional Cuarta.- Realojamiento y Retorno:

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

1ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de ventas o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

3ª En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho al retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno."

Con posterioridad la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones constató la vigencia de los preceptos antes transcritos. El Estado asumía su incompetencia, y da lugar a que las Comunidades Autónomas regulen el derecho al realojo cuando se actúe por un sistema que no sea el de expropiación. El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo retoma las conclusiones de la STC 61/1997 y dispone en su artículo 16:

"Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística: (...)

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyen su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente. (...)"

En la Disposición Adicional Undécima establece:

"11ª. Realojamiento y Retorno.

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de

venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno."

Por lo tanto son estas las reglas de aplicación, con remisión a regulaciones autonómicas no siempre desarrolladas, lo cual ha sido contemplado de forma incompleta y desigual, considerando el realojo como un gasto más de urbanización. Por lo tanto, el derecho al realojo depende en su regulación de la Comunidad Autónoma en la que nos encontremos, aunque pueda parecer incomprensible que realojo sí o realojo no -cuando la causa no es la expropiación- en función de qué lugar geográfico, es una cuestión que pueda dotar o no de contenido al derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna en todo el territorio nacional.

En la práctica de las Juntas de Compensación de los municipios los que soportan los gastos de urbanización derivados de la garantía del derecho al realojo son las administraciones actuantes, los propietarios promotores de las Juntas de Compensación, los urbanizadores, y edificadores, lo cual no ha supuesto durante todas estas décadas el final del desarrollo urbanístico en nuestro país por el sobrecoste que pudiera significar, siempre reflejado en el precio final del producto vivienda.

Esto se ha traducido en calcular los gastos que deriven de la obligación de otorgar una nueva vivienda (en régimen de alquiler o de propiedad) a los afectados -deduciendo el valor de los aprovechamientos que les corresponden en su caso-, así como del traslado y otros accesorios como serían las rentas por alquileres provisionales si las viviendas finalmente adjudicadas son las de protección pública de la misma unidad de ejecución, para lo cual se requiere desde la Administración la firma de acuerdos específicos para definir el emplazamiento de las viviendas que habitarán.

Se suele solicitar la aportación de circunstancias socioeconómicas, certificados de empadronamiento, en orden a aclarar la residencia permanente de los solicitantes y admitir los posibles realojos de una forma justificada. Nada de esto resulta fácil, pero se ponen todos los medios posibles para el objetivo, que es el realojo, el derecho a una vivienda, por lo que resulta muy constructivo *ver las caras* de las personas afectadas, ya que están presentes y forman parte del órgano actuante que es la Junta de Compensación.

Y, si la razón de ser no es el urbanismo, ¿existe el derecho al realojo? Lo lógico sería pensar que sí. Pero desaparece este concepto en materia hipotecaria como todos sabemos por los sonados desahucios impulsados por las entidades bancarias. La razón social del urbanismo se condensa en su finalidad última, que es la creación y mejora de las ciudades, y su regulación se hace precisa velando por una ejecución que respete los derechos menores garantizando un tablero de juego donde las valoraciones o justiprecios se posan en distintos escalones sucesivos: administración expropiante, Junta de Compensación, Jurados de Expropiación Forzosa o Comisiones Provinciales de Valoraciones, y Contenciosos Administrativos derivados de la falta de acuerdo en los anteriores entre las dos partes, disminuyendo así la posible desigualdad de inicio.

La razón social hipotecaria no existe. Es un concepto absurdo y utópico para el sistema. Aunque las inyecciones de dinero público a las entidades financieras han reconocido tácitamente esta función social en su justificación para que no se colapse el modelo, por la dependencia de nuestras estructuras hacia las mismas; el derecho al realojo, que si se contempla en cualquier procedimiento urbanístico, sin entrar en la situación legal del realojado; no se reconoce en circunstancias de impago de hipoteca.

Ante esto, un ciudadano afectado por desahucio difícilmente podrá discernir la diferencia de ser lanzado en caso A o no serlo en caso B si el resultado puede llegar a ser, perder su casa y todo lo que ello conlleva. Las Administraciones han tratado de distinta forma el derecho a la vivienda, con regulaciones -o más bien ausencia de éstas- que desoyen el principio constitucional principal de forma global.

Hablar de discriminación del derecho de propiedad por tener que asumir el coste de reubicación de personas que van a perder su casa no debiera darse sin hablar también de la evidencia de reconocer un derecho al realojo constitucional por su íntima identificación con el derecho a una vivienda digna, sea por la razón que fuere y en cualquier punto del territorio de nuestro país.

De una vez por todas, sobre el realojo, lo tomamos o lo dejamos, love it or list it.

Miriam Dabrio Soldán, arquitecto
Vocal de la UAAAP por el COA de Huelva
Abril de 2013