Proyecto de Ley de Racionalización de la Administración Local

POR FERNANDO ACEDO-RICO HENNING Registrador de la Propiedad

Visto el Proyecto de Ley de Racionalización de la Administración Local, y con la finalidad de superar la desconfianza que origina el mismo en el sector público, debemos analizarlo con el objeto de facilitar la necesaria actuación del promotor público local en relación a la necesidad del mantenimiento de una amplia competencia de vivienda por los Ayuntamientos y de dotar de una mayor libertad al sector público local. Es importante que desde la normativa se contemple que la vivienda es un pilar indispensable del estado de bienestar y un factor básico para la cohesión social. Por tanto, su rentabilidad no debe medirse con parámetros económicos sino sociales.

Visto el citado Proyecto de Ley, y con la finalidad de superar la desconfianza que origina el mismo en el sector público, debemos analizarlo con el objeto de facilitar la necesaria actuación del promotor público local en relación a la necesidad del mantenimiento de una amplia competencia de vivienda por los Ayuntamientos y de dotar de una mayor libertad al sector público local.

Es importante que desde la normativa se contemple que la vivienda es un pilar indispensable del estado de bienestar y un factor básico para la cohesión social. Por tanto, su rentabilidad no debe medirse con parámetros económicos sino sociales.

En cuanto a la competencia de los Ayuntamientos en materia de vivienda, debemos decir que no es un tema aislado, sino que suele ser la culminación del ejercicio de otras múltiples competencias. La posibilidad de promover y gestionar viviendas no sólo la recoge leyes administrativas generales sino legislaciones sectoriales como la normativa urbanística, de vivienda o de financiación de ésta como planes de vivienda.

Las sociedades locales, como medio propio de sus Ayuntamientos, realizan en materia de vivienda las siguientes actuaciones: operaciones de promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o provenientes de la rehabilitación; y estudios y proyectos relativos a la edificación, como la rehabilitación de viviendas y edificios.

Por ello, es necesario que se mantenga la competencia de vivienda en los municipios, pues si no desaparecerían los promotores públicos locales y éstos son imprescindibles no sólo para desarrollar las políticas de vivienda que el Gobierno está diseñando, sino también para cumplir con el compromiso que nos viene de Europa a través de la nueva Directiva sobre Eficiencia Energética con el objetivo de cumplir los compromisos del 20-20-20.

La vivienda de protección pública debe entenderse en un sentido amplio y abrirse a la titularidad y gestión de parques de viviendas que, con independencia de su calificación se destinen a la ejecución de políticas de vivienda que puedan destinarse al alquiler.

Los criterios estrictamente de rentabilidad económica o sostenibilidad deben atenuarse en relación a los promotores públicos locales, dando entrada al concepto de rentabilidad social, ya que pueden realizar un servicio de interés general.

La desconfianza de que hoy en día existe sobre el sector público en general y en especial el local, también se transmite en este proyecto de ley, sin sopesar la función social. Hay que reiterar que los criterios estrictamente de rentabilidad económica o sostenibilidad deben atenuarse dando entrada al concepto de rentabilidad social en relación con determinados servicios sociales como la vivienda.

En este Proyecto de Ley, se presupone que la actividad pública incide negativamente en el mercado y que afecta a la iniciativa privada. La diferencia existente entre la producción de unos y otros es que mientras el sector privado busca demanda solvente, el sector público se dirige a aquellos que no pueden acceder al mercado protegido promovido por privados.

El Proyecto establece una serie de criterios que parecen destinados a suprimir el sector más que a redimensionarlo

No es posible actuar con carácter de subsidiariedad en el sector y pretender que se tengan siempre resultados positivos

REUTERS

Por otra parte, el Plan de Vivienda recientemente aprobado por el Ministerio de Fomento prevé la promoción de viviendas en alquiler, sólo por el sector público, ya que exige para poder tener financiación que exista una cesión gratuita del suelo por parte de la Administración.

Este Proyecto de Ley, en su Disposición Adicional Novena, establece una serie de criterios que parecen destinados a suprimir el sector más que a redimensionarlo, pues afectan a cuestiones esenciales para la persistencia del sector. No es posible actuar con carácter de subsidiariedad en el sector y pretender que se tengan siempre resultados positivos.

Las entidades locales con Plan Económico-Financiero o de Plan de Ajuste no pueden realizar aportaciones patrimoniales ni suscribir ampliaciones de capital de entidades público-empresariales o de sociedades mercantiles locales que tengan necesidad de financiación.

En el caso concreto de las sociedades urbanísticas municipales podría suponer el cierre de entidades que son económicamente rentables para sus Ayuntamientos por insuficiencia de recursos financieros. Por ello, entiendo que no se debe impedir la recapitalización de las empresas en déficit.

La consecuencia que puede generar la aplicación de esta Ley puede ser que muchas de las sociedades públicas se vean abocadas al cierre o disolución con las consecuencias inmediatas, como la imposibilidad de la promoción de nuevas viviendas sociales, el que el actual patrimonio de viviendas sociales pasaría a los ayuntamientos, con el grave problema adicional de la falta de profesionalidad para su administración y gestión. La deuda de las sociedades, que actualmente no se computa a los ayuntamientos, sí se les imputaría, con los graves problemas que ello acarrearía, pudiendo caer en manos de los bancos el stock actual de las viviendas.

La consecuencia que puede generar la aplicación de esta Ley puede ser que muchas de las sociedades públicas se vean abocadas al cierre o disolución con las consecuencias inmediatas, como la imposibilidad de la promoción de nuevas viviendas sociales, el que el actual patrimonio de viviendas sociales pasaría a los ayuntamientos, con el grave problema adicional de la falta de profesionalidad para su administración y gestión. La deuda de las sociedades, que actualmente no se computa a los ayuntamientos, sí se les imputaría, con los graves problemas que ello acarrearía, pudiendo caer en manos de los bancos el stock actual de las viviendas.