FERNANDO ACEDO-RICO

Registrador de la Propiedad. Doctor en Derecho.



"Es prácticamente imposible que en el marco de cuatro años se pueda llegar a construir un millón de viviendas"

Fernando Acedo-Rico es registrador de la Propiedad, doctor en derecho y articulista jurídico en El Economista. Dirigió durante 15 años los servicios jurídicos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) de Madrid, además de ejercer tres meses como viceconsejero de planificación territorial y desarrollo regional

Xavier Gil Pecharromán. Fotos: Alberto Martín.

¿Cómo ve la situación de la vivienda?
La situación de la vivienda en España la veo realmente muy complicada. Hay suficientes indicadores emitidos por instituciones de referencia como el Banco de España, las diversas cámaras de comercio y el Colegio de Economistas. Todos ellos coinciden en una conclusión técnica compartida: existe una absoluta e imprescindible necesidad de modificar y acometer una reforma profunda de la legislación, tanto en el ámbito estatal como en el ordenamiento autonómico. Sin esa revisión normativa, el sistema carece de herramientas eficaces para abordar el problema de acceso habitacional.

¿En qué deberían consistir esas modificaciones legislativas y qué plazos administrativos resultan inasumibles hoy en día?
Para mí, una modificación de primer or-

den y máxima trascendencia es reducir de manera drástica los plazos de transformación de suelo no urbanizable a suelo urbano apto para edificar. En estos momentos nos encontramos ante una anomalía procedimental insostenible: no tiene ninguna justificación lógica ni económica que el plazo medio para transformar un suelo rústico o no urbanizable en suelo urbanizado sobre el que poder construir se sitúe entre los 10 y los 15 años. Hablamos de plazos inabordables. Cuando un desarrollo urbanístico se dilata durante tres lustros, la financiación se encarece, la planificación demográfica queda desfasada y se estrangula la oferta de suelo finalista, trasladando ese sobrecoste directamente al precio final de los inmuebles. Si la normativa del suelo y los instrumentos de planeamiento y gestión urbana no simplifican y aceleran estos trámites, será imposible dar respuesta al ritmo de la demanda habitacional.

teria de vivienda y de ordenación del territorio corresponden a las comunidades autónomas. En consecuencia, el Estado poco puede hacer de manera directa. Pretender articular políticas urbanísticas intervencionistas desde la Administración General del Estado choca frontalmente con el reparto de atribuciones autonómicas que ha fijado nuestra jurisprudencia constitucional

El Banco de España cifra el déficit actual en unas 700.000 u 800.000 viviendas. ¿Cómo puede incrementarse la producción para cumplir con ese parámetro y qué previsiones maneja para los grandes desarrollos urbanísticos?
A la hora de cuantificar y buscar soluciones a ese déficit de 700.000 a 800.000 viviendas advertido por el Banco de España, es imprescindible distinguir la situación particular de cada comunidad autónoma. En territorios sometidos a una intensa presión demográfica y económica, como es el caso de Madrid, existen mecanismos en marcha

"Un gran pacto de vivienda y urbanismo entre todas las fuerzas políticas resulta casi imposible""

"Una modificación muy importante es reducir los plazos de transformación del suelo y no llegar a los 10 o 15 años actuales"



Desde el punto de vista institucional y competencial, ¿qué medidas deberían tomar las fuerzas políticas que gobiernen en el Estado español?
Lo primero y deseable en un plano teórico sería alcanzar un gran pacto de Estado entre todas las fuerzas políticas, pero siendo realistas resulta una meta prácticamente imposible. Por un lado está el bloque de la derecha y por otro el de la izquierda, dos posiciones profundamente distanciadas entre las que un acuerdo general en materia de vivienda difícilmente va a fructificar. Ante esta realidad política, conviene recordar el marco constitucional. El Estado central debería ostentar muy pocas competencias en materia de vivienda, porque así lo marca taxativamente la Constitución y lo ratificó el propio Tribunal Constitucional en su sentencia de abril de 1997. Aquella resolución consagró que las competencias exclusivas en ma-

que permitirán equilibrar la oferta y la demanda a medio plazo. Calculo que hacia el año 2030 Madrid estará en disposición de poner en circulación un volumen muy significativo, de entre 100.000, 150.000 o hasta 200.000 viviendas, sustentadas fundamentalmente en los desarrollos y ensanches del este metropolitano, como son Valdecarros, Los Berrocales y Los Ahijones. Si a ello sumamos la corona metropolitana norte en municipios limítrofes como Alcobendas, a través del potente plan parcial de Valgrande, contaremos con una masa crítica de suelo urbanizable en carga. Madrid representa un polo de atracción de referencia indiscutible a escala nacional, europea e internacional, y considero que el año 2030 marcará un punto de inflexión en el que el precio de la vivienda tenderá a estabilizarse en el segmento de suelo urbanizable conforme estas bolsas se consoliden.

El líder del PP, Alberto Núñez Feijóo, propuso levantar un millón de viviendas en cuatro años. ¿Es un objetivo factible en el contexto actual?
Considero prácticamente imposible que en el marco temporal de cuatro años se pueda llegar a construir un millón de viviendas en el conjunto del Estado español. La capacidad industrial, el suministro de materiales y los tiempos materiales de ejecución que exige la edificación residencial impiden alcanzar semejante volumen en un plazo tan estrecho. Ahora bien, hay un elemento de contexto político e institucional relevante: si quien gobierna es el Partido Popular, la interlocución y la coordinación administrativa para promover suelo resultarán más fluidas, dado que la gran mayoría de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos de nuestro país están gobernadas por el Partido Popular. Esta alineación facilitaría desbloquear planeamientos y agilizar trámites en mayor medida que con Administraciones confrontadas, lo que hace bastante más viable aproximarse a ese horizonte, aunque sigo viendo inalcanzable el hito cuantitativo de un millón de unidades en un único cuatrienio.

Feijóo también planteó modificar la Ley de Propiedad Horizontal en el primer Consejo de Ministros. ¿Qué valoración hace de esta propuesta y por qué la considera tan trascendental?
Sobre esta cuestión respondería que su propuesta no debe limitarse a una modificación parcial, sino a redactar una nueva Ley de Propiedad Horizontal (LPH) desde sus cimientos. Me parece una medida imprescindible si queremos incidir de verdad en la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana: las famosas «tres R» consagradas en la ley desde 2013. Si no cambiamos la LPH, es prácticamente imposible avanzar en este terreno. No podemos acometer el suelo urbano consolidado, los cascos históricos de las ciudades ni ningún tipo de política de vivienda medianamente sensata sin modificar la Ley de Propiedad Horizontal, porque las mayorías exigidas entre los copropietarios resultan dificilísimas de conseguir y necesitamos una norma que agilice los plazos para poder acometer obras. En mis treinta años dedicado al mundo de la vivienda y del urbanismo, jamás había oído a nadie proponer una renovación integral de la LPH. Hasta ahora solo se han retocado temas puntuales forzados por directivas energéticas de Europa o por el fenómeno de los apartamentos turísticos. Una reforma en profundidad es obligada para abordar la regeneración en cascos históricos como Cuenca o Toledo, o en el caso de Madrid, en toda la almendra central que bordea por dentro la M-30.

Al intervenir sobre esos centros consolidados surge el problema de la gentrificación. ¿Qué medidas urbanísticas deben adoptarse para combatirla?
Para luchar contra la gentrificación en los cascos históricos, las medidas que deben adoptarse pasan por un cambio de modelo urbanístico. En primer lugar, es indispensable potenciar más suelo para actividad industrial, pero no recluyéndola a polígonos industriales situados a 15 o 20 kilómetros de distancia en la periferia de las grandes urbes. En segundo lugar, se debe redefinir y flexibilizar el uso comercial. Hay que permitir que el comercio no tenga que concentrarse obligatoriamente en el centro de las ciudades, sino que se ubique en los nuevos barrios y ensanches que se van a ampliar, ya hablemos de Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga. El objetivo debe ser impedir que estos desarrollos se conviertan en meras ciudades dormitorio e inclinarse decididamente por la tesis de la *ciudad de los 15 minutos*. Facilitar comercio y servicios de proximidad en las nuevas zonas residenciales es una vía muy clara para redistribuir los flujos, aliviar la pre-

"Modificar la Ley de Propiedad Horizontal es imprescindible si queremos incidir de verdad en la rehabilitación"

"Una modificación importante es reducir los plazos de transformación del suelo y no llegar a los 10 o 15 años"



sión sobre los centros urbanos y evitar la gentrificación de los cascos históricos.

¿Cuál es su visión sobre la labor que está desempeñando la Unión Europea en materia de vivienda y qué echa en falta en el debate sobre la llamada 'vivienda asequible'?

El papel de Europa ha sido realmente un poco desilusionante, porque tenía la expectativa de que incidiera en la política de vivienda de una manera mucho más proactiva. Igual que desde Bruselas se vigila y controla el déficit público o se marcan criterios de inflación para que los países puedan pertenecer a la zona euro, la Unión Europea debería incidir en el número de viviendas construidas por kilómetro cuadrado y fijarlo como un objetivo claro, algo que no se ha hecho. En lugar de eso, Europa se ha limitado a actuar casi con exclusividad en el plano medioambiental y energético: exigiendo calificaciones A o B, y generando un fundado temor en el sector a que a partir del año 2030 aquellas viviendas que no tengan al menos una calificación de la letra C para arriba no se puedan vender. Por otra parte, la Comisión Europea mantiene en información pública consultas sobre proyectos de vivienda asequible, pero nos encontramos con un problema de base: nadie ha definido con precisión qué se entiende por vivienda asequible. ¿Hablamos de la VPO tradicional, de la Vivienda de Precio Tasado (VPT), de la VPP de precio básico o de la VPP de precio limitado? Como he debatido largamente con el economista Julio Rodríguez, hemos desmantelado y echamos en falta la antigua VPO de régimen especial. Aquella figura estaba concebida para un estrato social muy vulnerable que no llega bajo ningún concepto a los precios de una VPPB ni de una VPPL. Al desaparecer el régimen especial, ese sector de la población ha quedado completamente desatendido y es urgente actuar sobre él.

"Un problema destacable es que nadie ha definido con precisión qué se entiende por vivienda asequible"

"Pretender regular desde el Estado choca directamente con la doctrina constitucional"



El acceso a los recursos económicos es uno de los mayores cuellos de botella que existen. ¿Cómo valora el papel del sistema financiero y su repercusión sobre los jóvenes y los promotores?

Gobierne el bloque de la derecha o el bloque de la izquierda, puesto que ninguno parece que vaya a gobernar con mayoría absoluta, es imprescindible que exista un acuerdo estratégico con las entidades financieras. Es comprensible la cautela tras lo ocurrido en 2008 con el estallido de la burbuja y la quiebra de Lehman Brothers, cuando se cometían excesos concediendo hipotecas al 100% que incluían la compra del coche o los electrodomésticos. Sin embargo, el sector bancario ha pasado al extremo opuesto: hoy no conceden más del 80% de financiación a la gente joven. Esto constituye una barrera insuperable, porque los jóvenes se encuentran con que carecen de ese 20% de ahorro previo necesario para acceder a la compra y subrogarse en el préstamo. El Gobierno anunció líneas de avales a través del ICO por 10.000 millones de euros para apoyar a los jóvenes, pero habrá que verificar cómo se implementan y qué efectividad real tienen sobre el terreno. A esto se suma un segundo obstáculo bancario de enorme calado: la negativa de las entidades a financiar suelo. Las instituciones financieras reconocen abiertamente que el suelo no lo financian; solo están dispuestas a prestar crédito sobre el suelo edificado y cuando la totalidad de las viviendas se encuentran vendidas sobre plano. Esta política crediticia hace prácticamente imposible la actividad del promotor privado ordinario: o recurre a la figura de la cooperativa para que sean los cooperativistas quienes adelanten el dinero con el que comprar la parcela, o cuenta con un fuerte pulmón financiero propio, porque el banco no le va a facilitar los fondos necesarios para arrancar el proyecto.