

### Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 [BOE n.º 86, de 10-IV-2013]

#### **Reorientación de la política de vivienda**

La «política de vivienda» en España, que hunde sus raíces en la Real Orden de 9 de septiembre de 1853 ordenando la construcción en Barcelona y Madrid de casas para pobres y en la Ley de Casas Baratas de 1911, no ha terminado por generar un verdadero derecho justiciable, exigible ante los tribunales, tal como sucedió notablemente en Francia con la llamada Ley DALO. La competencia legislativa de las Comunidades Autónomas, antes y después del movimiento social (de amplia repercusión mediática) contra los desahucios, se ha activado (en Cataluña, en Andalucía, en Castilla y León...) tratando de dar nuevos perfiles a tal derecho social. Pero la competencia estatal, por el momento, permanece anclada en el campo jurídico del puro «derecho» social no exigible ante los tribunales. Y en esta línea, aunque con notable cambio de perspectiva, se activa ahora por el RD 233/2013 un conjunto de medidas que tienen un punto de cambio respecto de la tradicional política dirigida a la construcción y adquisición de vivienda en propiedad (la política de vivienda de protección oficial).

Frente a los anteriores planes (que fomentaban la producción de un volumen creciente de viviendas, basándose en la ocupación de nuevos suelos, en el crecimiento de las ciudades, y apostando por la propiedad como forma de acceso a la vivienda), ahora se trata, ante la situación de crisis perentoria y el altísimo volumen de vivienda construida y desocupada (en torno a 680.000 viviendas), de acentuar la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

Se articulan así diferentes Programas que, actuados a través de Convenios entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a quienes corresponde la competencias de derecho común en el campo de «vivienda» y desarrollaran su gestión, cofinanciando las ayudas) se pondrán en marcha mediante Orden Ministerial. De entre tales Programas (subsidiación de préstamos convenidos –que pretende afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida–, ayuda al alquiler de vivienda, fomento de ciudades sostenibles y otros hasta un total de ocho) destacan ahora tres, dirigidos, el primero al fomento del parque público de vivienda en alquiler, a fomentar la rehabilitación edificatoria, y el Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de edificios.

El primero de ellos pretende implantar un parque público de viviendas en alquiler, acción que representa una notable reorientación de la política tradicional de vivienda,

(el alquiler significa en España el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad, mientras en Europa, la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad) en tanto los otros dos tienen que ver con otro cambio de tendencia de la totalidad del urbanismo español, a la luz de cambios legislativos recientes, de los que es muestra la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y la Ley 4/2013 de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Las ayudas previstas en el Plan Estatal se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos, se limita la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado y se financia solo una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

MARCOS M. FERNANDO PABLO  
*Profesor Titular de Derecho Administrativo*  
*Universidad de Salamanca*  
[macfer@usal.es](mailto:macfer@usal.es)