

José Manuel Naredo

Doctor en Ciencias Económicas. Integrante del Cuerpo Superior de Estadísticos del Estado

Para construir otros mundos posibles hay que recordar algunos que existen y que en el país del ladrillo se silencian. Este año se celebra en Suiza el décimo aniversario de la Ley Weber, dando lugar a un aluvión de informes, artículos y comentarios. Esta ley ha tenido como propósito declarado acabar con el *tsunami* de segundas residencias que se estaba produciendo, sobre todo en algunos municipios con mayor atractivo turístico. Para ello estableció para todo el país un límite máximo del 20% de segundas residencias respecto al total del parque de viviendas de cada municipio (recordemos que cuando se promulgó esta Ley la segunda residencia representaba en Suiza el 12% del parque de viviendas, aunque con importantes diferencias entre los municipios). Tras suscitar amplia polémica, fue aprobada como ley federal por referéndum el 11 de marzo de 2012 y ahora, pasados diez años, es momento de hacer balance.

Los informes y la polémica ahora suscitada por el aniversario de la Ley muestran que ha permitido frenar este tipo de construcciones, sobre todo en los municipios en los que tenían más peso y resultaban más invasoras, sin que se produjera la catástrofe económica anunciada por sus detractores, pero también se reconoce que la Ley y su aplicación admiten mejoras. De esta manera, numerosos antiguos opositores reconocen hoy los beneficios de una ley que ha frenado una loca huída hacia adelante que amenazaba con destruir el paisaje y la personalidad urbana de zonas en las que la calidad de éstas, y/o su atractivo para practicar deportes de montaña, ejercía como atractivo

(...) numerosos antiguos opositores reconocen hoy los beneficios de una ley que ha frenado una loca huída hacia adelante que amenazaba con destruir el paisaje y la personalidad urbana de zonas en las que la calidad de éstas, y/o su atractivo para practicar deportes de montaña, ejercía como atractivo turístico.

turístico. En esta línea se expresaba incluso Urbain Gaillard, un empresario de construcción, señalando que la catástrofe anunciada no ha ocurrido, como lo atestiguan las cifras de empleo y paro de su zona (Orsières, en la región del Valais, que era la que más se opuso a la Ley) y que la consecuencia más censurable ha sido «una ligera subida de precios. Pero puestos a elegir entre eso y que mi valle se ha preservado, prefiero la segunda posibilidad». La experiencia tras la entrada en vigor de la Ley tuvo la virtud de aclarar que reclasificar suelos para construir más viviendas, que buena parte del tiempo estarían desocupadas, no es lo mismo que promover el turismo. Pues la Ley no supuso la muerte del turismo, ni de la construcción, sino su reconversión hacia un modelo más ordenado, que se comporta mejor, con menos impacto territorial y con mejor acogida.

Resaltemos cuatro aspectos asociados al proceso de gestación e implantación de esta Ley que no se llevan e incluso que están vetados en nuestro país.

En primer lugar, la conocida como Ley Weber fue el resultado de una **iniciativa popular** orientada a desactivar la ola de segundas residencias que estaba invadiendo el territorio de muchos municipios. Esto refleja una ciudadanía sensible y viva, con capacidad de movilización, y un marco institucional que la potencia en vez de penalizarla como ocurre en nuestro país, en el que no es corriente hacer leyes por iniciativa popular y en el que las iniciativas populares difícilmente apuntarían en ese sentido. Valga pues esta experiencia como ejemplo de cultura participativa y de marco institucional que otorga a la ciudadanía un poder y una capacidad legislativa que resulta desconocida en nuestra coronada democracia.

1. Este artículo parte de uno publicado en el año 2022 en el *Cuaderno Extremeño para el debate y la acción*, número 9.

En segundo lugar, la iniciativa propuso **añadir un nuevo artículo a la Constitución** federal suiza (el artículo 75) para limitar en todos los municipios la superficie destinada a segunda residencia «al 20% la superficie bruta del suelo urbano del parque de viviendas». Cuando en nuestro país se dice que la Constitución es sagrada y nadie la puede cambiar (salvo que lo exija la tiranía corporativa que manda y en ese caso se cambia enseguida como ya hemos podido comprobar).

En tercer lugar, esta iniciativa fue **some-tida a referéndum** y, una vez votada y aprobada por una mayoría escasa, se concretó en la Ley Weber, ley que lleva el nombre de su principal promotor: Franz Weber. Como igualmente la Ley Koller —Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeubles par des personnes à l'Étranger (LFAIE)— aprobada el 16 de diciembre de 1983 que, tras diversas modificaciones, sigue limitando a nivel federal la compra de inmuebles por no residentes, sin la que el territorio suizo hubiera sido buena parte colonizado como segunda residencia desde Alemania. Cuando en nuestro país predomina el empeño de hacer caja vendiendo patrimonio y, lejos de limitar, se promueve la venta del patrimonio inmobiliario a no residentes... y cuando los referéndums no solo no se incentivan, sino que se reprimen y penalizan.

En cuarto lugar, por una parte, para suplir la falta de información o la mala calidad de la misma se promulgó la Ley Federal de Residencias Secundarias (LRS) que, desde el 1 de enero de 2016, obliga a todos los ayuntamientos a hacer un **inventario anual de viviendas** que detalle bien las viviendas principales y secundarias del término. Aclaro que en Suiza no suele haber viviendas abandonadas, que abundan tanto en nuestro país, en el que había que esperar a que los censos de vivienda ahora inexistentes recogieran una vez cada diez años información sesgada sobre el tema que, en los últimos ejercicios, ha venido inflando las viviendas principales e infraestimando las secundarias y desocupadas.

Así, lejos de analizar, se ha venido soslayando un tema tan relevante en nuestro país, imponiendo aquí desde el poder el refrán que postula «ojos que no ven, corazón que no siente». Por otra parte, la **Fundación Helvetia Nostra**, regentada por Vera Weber, hija de Franz Weber, **vela por que no se produzcan irregularidades** y denuncia y lleva a los tribunales los intentos de violar la ley asegurando así el buen cumplimiento de la misma. Es decir, que **se promueve el desarrollo legislativo e institucional necesario para asegurar que se cumpla la ley**, mientras que en nuestro país predomina el oscurantismo y hay derechos constitucionales como el derecho a disfrutar de una vivienda digna (artículo 47) o el derecho a la suficiencia presupuestaria de los ayuntamientos (el artículo 172) que caen en el vacío, al no producirse los desarrollos legislativos e institucionales que aseguren su cumplimiento.

Valgan estos cuatro aspectos para incentivar la reflexión sobre las trabas existentes en nuestro país para promover iniciativas populares y conseguir que prosperen y puedan cambiar un *statu quo* que, con la Constitución, quedó «atado y bien atado» al otorgar todo el poder a los partidos políticos y dejar un vacío de órganos intermedios de participación y control verdaderamente independientes. En lo que concierne al tema que nos ocupa, al ceder en la carta magna todas las competencias relacionadas con el territorio y el urbanismo a las Comunidades Autónomas y los Municipios, sin reservarse ninguna el Estado central, impide que puedan prosperar leyes que pongan coto al *tsunami* urbanizador a escala estatal. Además que al entrar en la UE sin haber negociado ninguna limitación a la compra de inmuebles por extranjeros, se remacha la imposibilidad de que puedan tener cabida normativas como la Ley Koller o la Ley Weber que limiten la venta de inmuebles a extranjeros no residentes y la construcción de segundas residencias.

Sólo caben, todo

(...) al ceder en la carta magna todas las competencias relacionadas con el territorio y el urbanismo a las Comunidades Autónomas y los Municipios, sin reservarse ninguna el Estado central, impide que puedan prosperar leyes que pongan coto al *tsunami* urbanizador a escala estatal. Además que al entrar en la UE sin haber negociado ninguna limitación a la compra de inmuebles por extranjeros, se remacha la imposibilidad de que puedan tener cabida normativas como la Ley Koller o la Ley Weber que limiten la venta de inmuebles a extranjeros no residentes y la construcción de segundas residencias.

lo más, estrategias más tímidas y también poco habituales, como la practicada por el Ayuntamiento de San Sebastián/Donostia, orientadas a identificar las «viviendas no habituales» para penalizarlas poniéndoles un recargo en Impuesto de Bienes Inmuebles (iniciativa que pudo salir adelante sin problemas por tratarse de un territorio foral).

Sin duda, Suiza es un país singular, pero el panorama inmobiliario hispano también lo es, y mucho. Sus modelos inmobiliarios se sitúan en las antípodas. Mientras que Suiza es el país europeo con mayor porcentaje de viviendas ocupadas en alquiler, en España

se ha promovido la vivienda ocupada en propiedad, lo que hace que en el primer caso la propiedad inmobiliaria se rentabilice sobre todo mediante el cobro de rentas, mientras que en el segundo lo haga con la realización de plusvalías. No en vano el modelo inmobiliario español ha estado patrocinado por la cultura del «pelotazo urbanístico», expresión que no encuentra traducción fácil y directa en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, revelando un rasgo peculiar de nuestra cultura. El llamado «pelotazo urbanístico» refleja el enriquecimiento rápido del que goza el propietario en nuestro ordenamiento con la reclasificación o la recalificación de sus terrenos. Distintas figuras del planeamiento hispano permiten que tal cosa ocurra, actuando como varita mágica que hace caer el maná de la plusvalía sobre el propietario de un terreno cuando le añade varios ceros a su valor por el mero hecho de reclasificarlo pasando de rústico a urbanizable, o permitiendo incrementos de volumen o cambios de uso a otros más lucrativos en la ciudad ya existente. Mecanismo que ha venido siendo asilo de prácticas corruptas orquestadas por promotores inmobiliarios y políticos locales y regionales con competencias para reclasificar terrenos que tienen, en este caso, la llave del negocio.

Este mecanismo explica la sobredosis de suelos sometidos a transformación y de edificios y viviendas construidos que ha recorrido la geografía hispana

y culminado con la última burbuja inmobiliaria (1997-2007). Pues recordemos que, como dicha transformación y construcción son las colaboradoras necesarias del «pelotazo inmobiliario», durante el pasado *boom* inmobiliario se llegaron a construir anualmente en España más viviendas que en Francia y Alemania juntas, que contaban con el doble de territorio, el triple de población y un crecimiento demográfico mucho mayor. A la postre, dicho mecanismo es el que, al picharse la última burbuja especulativa, acabó generando la bancarrota inmobiliario-financiera y las operaciones de salvamento por todos conocidas, al enfrentar la caída e iliquidez de los

(...) el modelo inmobiliario español ha estado patrocinado por la cultura del «pelotazo urbanístico», expresión que no encuentra traducción fácil y directa en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, revelando un rasgo peculiar de nuestra cultura. El llamado «pelotazo urbanístico» refleja el enriquecimiento rápido del que goza el propietario en nuestro ordenamiento con la reclasificación o la recalificación de sus terrenos.

valores virtuales que se atribuían al conjunto de stock inmobiliario, al importe inequívoco de los préstamos a devolver en condiciones y plazos prefijados. El modelo inmobiliario vigente, que prometía satisfacer las necesidades mediante la compra a crédito de viviendas en propiedad, ha colapsado con la crisis: el volumen de crédito a las personas físicas para compra de vivienda ha venido disminuyendo desde 2007 y no muestra signos significativos de repunte. Ello se debe, por una parte, a que el saneamiento de las entidades financieras exigió reducir su elevada exposición al ladrillo y, por otra, a que la pérdida de poder adquisitivo de los salarios, unida a la precariedad y eventualidad de los trabajos, ha frenado significativamente las posibilidades de endeudamiento a largo plazo de los colectivos más necesitados de vivienda, compuestos sobre todo por jóvenes y migrantes. Y el problema se complica cuando a las exigencias de desendeudamiento que acompañan a la resaca de la crisis ocasionada por el pinchazo de la prologada burbuja especulativa anterior, se suma un declive demográfico de fondo. En efecto, la llamada «brecha demográfica» muestra que en los últimos años la natalidad no alcanza a cubrir la mortalidad, apuntando una tendencia inequívoca a la disminución de la población y de la demanda solvente de viviendas que difícilmente puede compensar la entrada de migrantes y/o de turistas-compradores, sobre todo en el grueso de la España tórrida amenazada por el cambio climático.

Como vengo apuntando desde hace tiempo, ya va siendo hora de reconocer:

- 1º. el agotamiento del modelo inmobiliario-financiero actual, que no sirve para paliar la presente crisis, ni las dificultades de acceso a la vivienda y que sigue animando expectativas vanas y prácticas corruptas;
- 2º. la necesidad de reconvertirlo, no solo hacia horizontes políticos, territoriales y urbanos más saludables para la mayoría, sino que faciliten también la desinversión inmobiliaria y el desapalancamiento financiero requeridos (y para ello la lección primera pasa por reconocer las minusvalías, en vez de ocultarlas, como ha venido ocurriendo);
- 3º. que esta reconversión no exige tanto construcción nueva como gestión-rehabilitación-reutilización del patrimonio inmobiliario sobredimensionado para asegurar su uso eficiente, frente al actual horizonte de abandono y ruina (para ello, lo primero es aclarar el estado del stock inmobiliario y las necesidades, en vez de ocultarlo como ha venido ocurriendo con empeño digno de mejor causa);
- 4º. sin esa reconversión y con el oscurantismo actual (que se mantiene para facilitar y encubrir buenos negocios asociados al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios post-burbuja) se prolongará y hará más dura la crisis económica y social

Lamentablemente, esta es la hora en que la sobredosis de operaciones inmobiliario-financieras y la prolongada crisis subsiguiente desinflaron, pero no anularon, el protagonismo del «pelotazo inmobiliario» que sigue en pie, a modo de muerto viviente, buscando nuevas oportunidades con el apoyo del mismo marco institucional que lo ampara, a la vez que se frena el ajuste que de una u otra manera se acabará produciendo. Valga la experiencia suiza relatada como revulsivo para incentivar reflexiones, movilizaciones

y cambios institucionales que ayuden a reorientar el modelo inmobiliario español hacia horizontes económicos, ecológicos y sociales más saludables.

Documentación

Naredo, J. M. y Montiel, A., *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011.

Ley Weber

- <https://www.lenouvelliste.ch/valais/chablais-valaisan/monthey-district/champery/residences-secondaires-10-ans-apres-la-lex-weber-est-encore-perfectible-1163975>
- <https://www.rts.ch/info/suisse/12895055-dix-ans-apres-linitiative-weber-continue-de-faire-parler.html>
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Initiative_populaire_%C2%AB_pour_en_finir_avec_les_constructions_envahissantes_de_r%C3%A9sidences_secondaires_%C2%BB
- <https://www.letemps.ch/suisse/lex-weber-transforme-valais>
- <https://www.tdg.ch/residences-secondaires-si-la-lex-weber-nexistait-pas-127915270832>

Ley Koller

- [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-551-2765?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-551-2765?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_f%C3%A9rale_sur_l%27acquisition_d%27immeubles_par_des_personnes_%C3%A0_l%27%C3%A9tranger
- <https://www.engelvoelkers.com/en-ch/switzerland/lex-koller/>
- <https://www.engelvoelkers.com/fr-ch/suisse/lex-koller/>

Panorama inmobiliario suizo

Con motivo de la reproducción de este artículo he revisado si se han producido novedades dignas de mención en el panorama inmobiliario suizo y he podido constatar que no se han votado nuevas iniciativas legislativas a nivel federal sobre el tema. Solamente está prevista una votación el próximo 9 de junio de 2024 de una ley que facilita las obras para la producción de energía renovable, a la que los oponentes acusan de dar carta blanca para masacrar el paisaje...

<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/votations/20240609/modification-de-la-loi-sur-l-energie-et-de-la-loi-sur-l-approvisionnement-en-electricite.html>

El lector interesado puede consultar el siguiente archivo que recoge la multitud de votaciones por referéndum de iniciativas legislativas que se vienen produciendo desde antiguo en Suiza sobre los temas más diversos que reflejan una indudable vitalidad democrática: el archivo refleja las iniciativas presentadas desde 1848 hasta 2024, siendo unas veces aprobadas y otras rechazadas por falta de votos:

<https://www.bk.admin.ch/ch/f/pore/va/18480606/det1.html>

Panorama inmobiliario español

En lo que concierne al panorama español se confirma que la sobredosis de suelo reclasificado como urbano o urbanizable y de viviendas construidas o iniciadas durante la última burbuja inmobiliaria no ha servido para colmar las necesidades de vivienda. El modelo inmobiliario español, que preveía que los necesitados de vivienda podrían comprarla a crédito ha colapsado cuando, además, se fue liquidando el stock de vivienda social que se había construido durante el franquismo. El crédito para compra de vivienda sigue cayendo en 2024 desde que se pinchó la burbuja, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden comprarla, teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye, como hemos indicado, tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo como, sobre todo, la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes y migrantes— que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido así un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva canalización de la demanda que presiona con inusitada fuerza sobre el estrecho mercado del alquiler compitiendo, además con los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales informáticos. Lo que hace que se hayan producido iniciativas legislativas sobre las viviendas turísticas con el propósito enunciado de hacer más accesible a los residentes el alquiler de la vivienda principal —iniciativas que no cabe desgranar aquí— a la vez que, con la que está cayendo, sigue sin ponerse en cuestión el modelo inmobiliario español, confirmando lo dicho en el artículo. ■