

REFLEXIONS SOBRE POSSIBLES RESTRICCIONS ALS NO RESIDENTS PER A LA COMPRA D'HABITATGE EN BALEARS

Arrel de la recentment aprovada iniciativa parlamentària, el debat sobre la limitació de l'habitatge a Balears als no residents torna a posar-se sobre la taula. És una realitat innegable el gran creixement demogràfic que ha experimentat la Comunitat Autònoma en les últimes dècades, que ha portat aparellat amb si la problemàtica d'accés a l'habitatge.

Per a pal·liar l'efecte de la massificació s'ha plantejat la possibilitat de restringir la venda d'immobles a les persones no residents o a aquelles que portin menys de cinc anys vivint en l'arxipèlag.

Subjectes objecte de la mesura

Un dels punts més importants a esclarir respecte a la mesura proposada és la definició concreta del concepte no resident. Si es tractés de no residents de les Balears ens trobaríem davant una mesura d'indiscutible caràcter inconstitucional i, per consegüent, inviable. Estaria vulnerant els principis constitucionals d'igualtat, lliure elecció de residència i dret a la propietat privada; situats en els articles 14, 19 i 33, respectivament, de la Constitució Espanyola.

No podria invocar-se, en cap cas, la premissa continguda en l'article 53.1 CE quant a la regulació de drets constitucionals per llei al no estar respectant-se el contingut essencial d'aquests.

Entenem que aquest no és el cas, i que la iniciativa parlamentària fa referència als no residents estrangers, per la qual cosa potser una terminologia més adequada seria la de no nacionals.

Quant als estrangers, d'una banda, trobem a aquells no residents a Europa, que gaudeixen de llibertat d'elecció del seu lloc de residència atenent únicament les limitacions que es desprenguin de les lleis i tractats, així com disposa l'article 5 de la Llei orgànica 4/2000, d'11 de gener, sobre drets i llibertats dels estrangers a Espanya i la seva integració social. No obstant això, ens centrarem en els nacionals d'un Estat membre de la Unió Europea, els quals gaudeixen de l'estatus de ciutadans europeus i de tots els drets que d'aquest es desprenen.

La llibertat de circulació, residència i establiment dels ciutadans europeus, és un dels pilars bàsics de la regulació comunitària recollits en el Tractat de Funcionament de la Unió Europea, així com tractats internacionals com el de Maastricht de 1992 o el de Lisboa de 2009.

Si bé és cert que trobem excepcions a aquests principis en països com Finlàndia (en el territori de les Illes Aland), a Malta o a Dinamarca, aquestes van ser incloses en un moment de transició anterior a l'adhesió definitiva a la Unió mitjançant excepcions als Tractats que es pretenien ratificar. Així mateix, és important recalcar que l'únic país que efectivament limita la capacitat d'adquisició d'un primer habitatge és Dinamarca en excepcionar el protocol núm. 22 del Tractat Schengen; recaient la restricció interposada pels altres països exclusivament sobre la compra d'un segon habitatge.

No obstant això, Espanya en la seva incorporació a la UE l'any 1986 no va establir cap mena de tractament diferenciat respecte a la limitació de l'habitatge als no residents, ratificant tots els Tractats i normatives europees sense cap exempció.

Tal com disposa la Constitució en el seu article 96, tots aquells tractats internacionals que hagin estat subscrits per Espanya passen a formar part del seu ordenament jurídic i no podran ser modificats sinó en la forma que preveuen els propis tractats. No seria possible llavors modificar

de manera unilateral per part d'un territori una norma que involucra a tants agents internacionals.

Llit de tramitació

Si bé és cert que no és la primera vegada que es planteja aquesta mesura en l'àmbit europeu, la seva vigència mai ha acabat sent fructífera. Tant en regions franceses com italianes es va proposar la implantació de restriccions als no residents a l'hora d'adquirir un habitatge, però no van prosperar per ser contràries a la normativa nacional i europea.

Un altre cas interessant va ser el d'alguns municipis de Flandes, que establien restriccions a la compra d'immobles per no tenir vinculació suficient amb el territori en el qual pretenien establir-se. La qüestió va ser impugnada, arribant al Tribunal de Justícia Europeu, que va determinar que la norma era contrària als principis de la UE, però establint la futura viabilitat de la restricció si es justificava al·legant motius d'interès general.

Aquesta resolució va deixar la porta oberta a futures mesures restrictives sempre que es justifiqués degudament i de forma molt estricta l'existència d'un interès general que pogués sobrepassar el dret europeu de llibertat de circulació i residència.

En el cas que Balears efectivament volgués seguir endavant amb la proposta, hauria de fer-ho mitjançant la creació d'una llei autonòmica invocant les seves competències en matèria d'ordenació del territori i habitatge concedides per l'article 148.1. 3r de la CE. El primer obstacle que es trobaria el poder legislatiu autonòmic seria el de justificar degudament la necessitat de la mesura a causa de l'interès general.

D'aconseguir-se, la norma hauria d'eleva-se a l'òrgan nacional per a la seva revisió. Tal com estableix la Constitució en el seu article 149.1. 2n i 3r, qui té competència de manera exclusiva en matèria d'estrangeria i relacions internacionals és l'Estat, de manera que seria aquest qui determinaria si la normativa és conforme amb la legislació europea. Així mateix, en el cas d'entendre que és conforme amb el dret internacional, l'Estat seria el màxim responsable davant un recurs d'incompliment plantejat per Europa.

Davant aquesta situació, el Tribunal de Justícia de la UE seria qui jutjaria l'assumpte emetent una resolució vinculant, motivada per la ponderació entre l'interès general i els drets que es desprenen de les normes europees.

El factor econòmic

Un altre punt determinant que ha de sotmetre's a valoració és l'impacte econòmic – i social- que tindria l'aplicació de la mesura a les illes. Actualment, més del 25% del PIB de la Comunitat Autònoma està relacionat amb el sector immobiliari; recaient el pes de la compra d'immobles per part d'estrangers en un percentatge pròxim al 40% del total. D'igual manera, la major recaptació impositiva de l'arxipèlag se sustenta sobre l'Impost de Transmissions Patrimonials.

La futura comissió -pendent de formar-se- encarregada d'analitzar la mesura haurà de tenir en compte la magnitud de la restricció, així com la repercussió que aquesta tindria per a l'economia dels residents balears.

Per tot l'exposat anteriorment cal concloure que aconseguir la vigència d'una norma que restringeixi l'accés a la compra d'immobles per part de no residents estrangers serà una àrdua tasca tant en el pla nacional com en l'internacional. Queda clara la necessitat de promoció de mesures enfocades a facilitar l'accés a l'habitatge per part dels insulars, ara bé, haurà de fer-se sempre des de la legalitat i constitucionalitat.

Javier Blas

Clara Lladó