



CORTES GENERALES
**DIARIO DE SESIONES DEL
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

COMISIONES

Año 2012

X LEGISLATURA

Núm. 235

Pág. 1

FOMENTO

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. CELSO LUIS DELGADO ARCE

Sesión núm. 13

celebrada el miércoles 12 de diciembre de 2012

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencia del señor secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (Catalá Polo), para:

- Informar sobre las políticas de vivienda del ministerio. A petición del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió). (Número de expediente 213/000147) ... 2**
- Explicar la política de vivienda que están impulsando. A petición del Grupo Parlamentario Socialista. (Número de expediente 213/000284) 2**
- Que explique los contenidos del anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. A petición del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural. (Número de expediente 213/000320) 2**
- Explicar la política de vivienda que están impulsando. A petición del Grupo Parlamentario Socialista. (Número de expediente 212/000414) 2**
- Explicar la política de vivienda que están impulsando. A petición del Grupo Parlamentario Socialista. (Número de expediente 212/000415) 2**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 2

Se abre la sesión a las cuatro y treinta minutos de la tarde.

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, son las cuatro y treinta minutos de la tarde, hora prevista para comenzar esta sesión de la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados, en la que vamos a celebrar la comparecencia del secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, don Rafael Catalá Polo, que va a atender las solicitadas por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), el Grupo Parlamentario Socialista y el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural. El secretario de Estado tendrá la palabra durante el tiempo que lo precise. A continuación daremos la palabra por diez minutos a los grupos parlamentarios. Tiene la palabra el secretario de Estado, don Rafael Catalá.

El señor **SECRETARIO DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA** (Catalá Polo): Señor presidente, señorías, comparezco en esta Comisión para informarles sobre la política de vivienda del Ministerio de Fomento, a petición de diversos grupos parlamentarios.

Me gustaría empezar poniendo de manifiesto que la situación actual de nuestra economía y, en particular, del sector de la vivienda y la construcción pone de manifiesto la necesidad de reorientar la política de vivienda. Necesitamos modificaciones, necesitamos reformas que resuelvan los problemas de acceso a la vivienda que tienen nuestros ciudadanos y, en particular, los sectores sociales más vulnerables y más afectados por la crisis. El sobreendeudamiento de las familias, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios son los elementos más llamativos y más sensibles que todos podemos apreciar cada día en los medios de comunicación. La agenda de problemas que tenemos en la mesa es mucho más extensa y se refiere también a la caída de la actividad, a la caída del empleo en el sector de la construcción, al importante *stock* de vivienda nueva sin vender y al todavía más cuantioso *stock* de viviendas usadas vacías y a los problemas de accesibilidad, de ineficiencia energética y de mal estado de conservación que padece un importante volumen de los edificios residenciales en nuestro país. Como intentaré acreditar en esta comparecencia, pensamos que fomentar el mercado del alquiler residencial, concentrar las ayudas al alquiler en los grupos sociales más vulnerables e impulsar la rehabilitación, la renovación y las regeneraciones urbanas suponen poner en línea la política de vivienda con las verdaderas necesidades del país, permitiendo centrar las ayudas de Estado precisamente en aquellos que más lo necesitan, atender a los problemas de sostenibilidad ambiental que afectan a nuestras ciudades y servir de instrumento para la reconversión del sector de la construcción, generando actividad, empleo y riqueza. Pretendemos, en definitiva, una política de vivienda más social, más respetuosa con el medio ambiente, que sirva para mejorar la calidad de vida en las ciudades, que fomente la competitividad de la economía española y que acelere la salida de la crisis.

Como bien conocen, el Gobierno está volcado en un ambicioso programa nacional de reformas, uno de cuyos ejes, el relativo al crecimiento y a la competitividad, incluye diversas medidas que persiguen superar las debilidades estructurales de nuestra economía en los diferentes sectores productivos, entre ellos el de la vivienda. Tenemos que dar la vuelta a una situación consolidada en las dos últimas legislaturas, en las que la política de vivienda ni vio venir la crisis económica ni adoptó medidas para reconducir la formación de una burbuja inmobiliaria. Durante este periodo se desarrollaron una serie de políticas públicas que, o por activa o por pasiva, fomentaron la exacerbación del fenómeno especulativo en la vivienda y su posterior pinchazo descontrolado, con los efectos para nuestra economía que todos conocemos y que hoy padece la sociedad española. Quiero facilitar algunos datos que ponen de manifiesto la difícil situación que tiene hoy el sector inmobiliario y de la construcción desde el año 2007. El sector de la construcción ha perdido cerca de un millón y medio de puestos de trabajo en el periodo 2007-2012. La inversión en el sector inmobiliario español en su conjunto ha sufrido un importante descenso, y es preciso tener en cuenta el peso que tiene en la economía nacional. La formación bruta de capital fijo en la construcción en relación con el PIB pasó del 22% en el primer trimestre de 2007 a algo más del 12,5% en 2012. La inversión en compra de vivienda en 2006 era del 12% respecto del PIB y hoy representa menos del 6,9%. Por otra parte, el acceso a la vivienda, como compartiremos todos, es uno de los aspectos decisivos de una política de vivienda justa y eficiente. Por eso, la política de vivienda que el Gobierno está poniendo en marcha se centra, entre otras cuestiones, en que los esfuerzos del sector público se dirijan a estimular el mercado con iniciativas que normalicen y que reequilibren el sector. Una medida decisiva es la del saneamiento del sistema financiero español, pues la actividad inmobiliaria depende en gran medida de la financiación a medio y largo plazo, por tanto del correcto funcionamiento del sistema financiero. El endeudamiento generalizado de la economía española ha tenido mucho que ver con la actividad inmobiliaria, sector que ha acumulado nada menos que el 60% del crédito otorgado durante la primera

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 3

década de este siglo XXI. Para afrontar una situación de tal magnitud, hemos procedido a una importante, intensa y profunda reestructuración bancaria y al saneamiento de lo que se ha dado en llamar los activos tóxicos, con el fin de restablecer un sistema financiero fuerte, saneado y con una exposición moderada, limitada a este tipo de activos inmobiliarios. El pasado 31 de agosto el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto-ley de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que firma un nuevo marco de gestión para acometer de manera eficaz la reestructuración del sistema crediticio, lo que incluye una nueva regulación del FROB como herramienta de intervención. Una de las novedades de la reforma que les menciono es la creación de un marco legal para la constitución de la Sociedad de gestión de activos y reestructuración bancaria, más conocida por su acrónimo, Sareb, con la que se pretende dar un gran impulso al saneamiento de los denominados activos tóxicos, como requisito indispensable para la dinamización del mercado inmobiliario en nuestro país. Con esta reforma vamos a conseguir un sector financiero fuerte y solvente, vamos a conseguir una condición indispensable para que se vuelva a reactivar el crédito a las familias, el crédito a las empresas y, por tanto, la economía.

En este contexto de reformas de más amplio calado, como a la que me refería anteriormente del sector financiero, el Ministerio de Fomento aborda las actuaciones que pretender corregir las que son, en mi opinión, las tres principales debilidades estructurales en el sector de la vivienda y que nos diferencian de nuestros socios europeos: en primer lugar, el escaso peso que tiene el mercado del alquiler de vivienda en España. En nuestro país, el acceso a la vivienda principal en régimen de alquiler es muy reducido, representando solo el 17% del total. En Europa, por el contrario, el alquiler representa prácticamente el 33% del total del mercado de la vivienda. En segundo lugar está la reducida y paradójica proporción de familias con bajos niveles de ingresos que acceden a la vivienda a través del alquiler. En España tan solo el 25,6% de las personas con rentas más bajas alquilan vivienda, frente a más del 53% del resto de los países de nuestro entorno europeo. Y, en tercer lugar situamos el carácter residual que la rehabilitación residencial ocupa en el contexto del sector de la construcción. Antes de la crisis, el sector de la rehabilitación era prácticamente insignificante y, actualmente, sigue manteniendo un peso muy débil, por debajo de la media europea, un 28% en España frente a más del 41,7% en Europa, según los datos de Euroconstruct del año 2010. Para hacer frente a todas estas debilidades y a estos problemas, el programa nacional de reformas que ha presentado el Gobierno ha previsto la presentación de dos importantes iniciativas legislativas y la elaboración de un plan estatal, dirigidos todos ellos hacia unos mismos objetivos: por una parte, fomentar el mercado de alquiler de vivienda en España; en segundo lugar, concentrar las ayudas al alquiler entre los grupos sociales más vulnerables; y, en tercer lugar, impulsar la rehabilitación residencial, la regeneración y la renovación urbana.

Quisiera poner de manifiesto de partida que, como creo que ustedes conocen perfectamente y seguro que comparten también, para llevar a cabo estos objetivos y estos propósitos, es condición absolutamente indispensable el reforzamiento de la cooperación entre las administraciones públicas. Los desafíos que afrontamos en materia de vivienda tendrán una respuesta adecuada si somos capaces de hacer participar a los tres niveles de Gobierno de forma coordinada, compartiendo responsabilidades, aportando recursos, cada cual en la medida de sus posibilidades y según las prioridades. A estos efectos, la cofinanciación de los programas que he mencionado (el alquiler, la rehabilitación, la regeneración) es absolutamente imprescindible, y así lo hemos recogido en el nuevo plan estatal, del cual hablaré más adelante.

Como ya les he indicado en el diagnóstico inicial, el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado de alquiler. España está a la cola de Europa —como he dicho— en el mercado de alquiler; solo el 17% de la población española reside en vivienda en régimen de alquiler frente al 83% que lo hace en una vivienda en propiedad. Este dato, sin duda relevante y destacado, nos sitúa en cualquier caso en una posición singular y exótica, por decirlo de alguna manera, en el ámbito de la Unión Europea, donde la media de la población que reside en alquiler está por encima del 30%. Por lo tanto, me permitiría decir que está asumida mucho más la cultura del alquiler. Una gran parte del problema del mercado de vivienda en ese sentido tiene su origen en el excesivo peso de la vivienda en propiedad que al final acaba generando distorsiones en el conjunto del sistema.

Estamos apostando por que el mercado del alquiler sea una alternativa eficaz al de la propiedad, incrementando la oferta de viviendas en alquiler, lo que permitirá un nivel de precios más competitivos y un mercado también más profesionalizado. El objetivo es convertir el alquiler en una verdadera opción de acceso a la vivienda sin que esto suponga ningún menoscabo para la vivienda en propiedad, pues ambos —alquiler y propiedad— son perfectamente compatibles. Estamos estudiando en el ministerio —los servicios técnicos en colaboración con todos los sectores que tienen algo que aportar en esta materia—

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 4

todos los modelos innovadores realizados por países miembros de la Unión Europea que nos puedan servir de referencia para nuestros propios proyectos. Creo que no es razonable importar modelos de manera ingenua y unidireccional, sino que también es muy importante mirar qué está pasando en el resto de los países de nuestro entorno, aprender de las mejores prácticas y tratar de importar a nuestro país experiencias que están siendo exitosas.

Por ejemplo, me gustaría mencionarles algunas experiencias puntuales, singulares, que nos ayudan a identificar por dónde deberíamos avanzar, como es el programa de alquiler CUS Habitat auspiciado por el Ayuntamiento de Estrasburgo, quien ha acordado con siete agencias de esa localidad una oferta de alquileres con precios moderados para personas con recursos económicos modestos. Estas sociedades se encargan de construir las viviendas, de cuya explotación, mantenimiento y rehabilitación en su caso se responsabilizan. Hay otras experiencias en vivienda de las que si luego tenemos tiempo podemos hablar en Baja Sajonia, en Ámsterdam. Creo que nos viene muy bien abrir las ventanas, mirar qué está funcionando, qué experiencias de éxito existen en Europa y tratar de importarlas a nuestro país, sobre todo porque estos ejemplos nos ilustran sobre los beneficios que se obtienen de los enfoques diversos de iniciativa sobre el alquiler en las comunidades donde se están llevando a la práctica y funcionando con naturalidad. Por ello, abordar la debilidad del mercado español de la vivienda en alquiler no es solamente una exigencia para la protección de los derechos de los arrendadores, arrendatarios y adquirentes sino que además pensamos que puede contribuir a mejorar la situación económica y social de todo este entorno especialmente en este momento de crisis.

Señorías, es preciso atraer al mercado el mayor número posible de viviendas actualmente vacías —que son muchas, como luego veremos—; facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, como los jóvenes sin duda, pero no solamente los jóvenes, todos los núcleos familiares con menores niveles de renta; y permitir también mayor movilidad de los trabajadores, una de las rigideces que presenta nuestro mercado laboral que también con un rápido alojamiento fuera de la residencia habitual se favorecería sin duda. Como bien conocen ustedes, en estos días se está tramitando el proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. La ministra de Fomento defenderá el proyecto en el trámite de las enmiendas de totalidad la semana que viene. Todo este proyecto está orientado claramente a lograr, como estoy diciendo, un mercado más amplio, más profesional, más flexible y más eficiente; todo ello en un contexto de mantenimiento de la seguridad jurídica. De manera muy sucinta quisiera destacar las novedades que incorpora la nueva ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. Por una parte, tratamos de fortalecer la libertad de pacto entre las partes para llegar a todos aquellos acuerdos que razonablemente no deben formar parte de un régimen impuesto directamente por la ley sino que se preserve el equilibrio de intereses entre las dos partes, el arrendador y el arrendatario. En segundo lugar, también pretendemos flexibilizar los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento, y para ello proponemos la reducción de cinco a tres años de la denominada prórroga obligatoria y también de tres a un año de la prórroga tácita automática, de manera que transcurrido el tiempo pactado en el contrato para su duración y su posible prórroga forzosa el contrato pueda entenderse prorrogado tácitamente por un año en la nueva regulación si las partes no establecen lo contrario. En tercer lugar, regulamos también la posibilidad —ya prevista en la regulación actual— de que el arrendador pueda recuperar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o de adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial pero siempre que hubiera transcurrido el primer año de duración del contrato y se comunique con dos meses de antelación. Prevemos también que el arrendatario pueda desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de duración, siempre que se comunique con una antelación mínima de un mes. También añadimos un precepto encaminado a fomentar la rehabilitación de la vivienda de modo que, siempre que las partes lo acuerden, la rehabilitación que realice el arrendatario pueda imputarse al pago de la renta. Y por último, también me gustaría destacar la posibilidad de que las partes puedan pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Señorías, como ven son medidas encaminadas todas ellas —como decía— a dinamizar, a flexibilizar, a anteponer la voluntad de las partes a las obligaciones legales, intentando siempre encontrar un equilibrio de derechos y de obligaciones entre el arrendador y el arrendatario.

Quisiera mencionar rápidamente alguna nota más de la reforma que tiene que ver con el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas de manera que protegemos los derechos a los que me estoy refiriendo del arrendador y del arrendatario. Por ejemplo, cuando el comprador que adquiere una vivienda

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 5

estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato, siempre que dicho contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Creo que con eso estamos poniendo en valor los contratos existentes y por lo tanto generando seguridad jurídica a todos los actores (propietarios, nuevos adquirentes y arrendatarios). También pretendemos que se protejan los derechos del propietario de la vivienda, que sin duda son importantes también. A veces hay una tendencia a minimizar los derechos de los propietarios como si ellos fuesen grandes empresas, multinacionales o personas de mala fe, cuando como todos bien sabemos al margen de ese maniqueísmo en el arrendamiento existen muchas personas físicas que viven, entre otras cosas, de complementar sus ingresos con las rentas derivadas de un arrendamiento. Por eso, pensamos que proteger al propietario también tiene un valor de seguridad jurídica, en particular frente al impago de las rentas mediante la agilización de los procedimientos judiciales; todo ello va orientado a evitar situaciones injustas. Por ello, pretendemos agilizar el procedimiento por el cual cuando un inquilino no pague la renta —algo tan evidente como la contraprestación por el derecho a ocupar la vivienda— haya un procedimiento judicial sencillo y rápido que permita, por supuesto, acreditar la causa de ese impago pero si no se acreditan esas causas de impago haya un procedimiento ágil de rescisión del contrato, de tal manera que no obliguemos al propietario a soportar una carga impropia que no le corresponde. También hay una serie de medidas en el proyecto de ley, que sus señorías ya conocen —por lo tanto no me demoro más—, asociadas a trámites procesales para que los lanzamientos de los desahucios de alquiler sean ágiles, no se queden a la cola de la carga de trabajo de los juzgados y simplifiquemos la comisión judicial que lleve a cabo esta actuación, de tal manera que pueda hacerse con mayor agilidad frente a la situación actual, en la que ciertamente se está demorando notablemente la ejecución de sentencias declarativas de derechos en materia de rescisión de arrendamientos.

Hay una pieza que me parece muy importante de destacar que es la relativa a la revisión del marco jurídico-fiscal de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, más conocidas como Socimi. Básicamente, por decirlo de manera resumida, pretendemos flexibilizar los requisitos exigidos a las Socimi que nacieron en el año 2009 para crear un instrumento de inversión ciertamente potente orientado al mercado inmobiliario de arrendamientos no solo de viviendas sino de cualquier inmueble urbano. Lo cierto es que la experiencia ha demostrado que los requisitos exigidos para constituir y operar una Socimi lo han llevado a un régimen totalmente inoperativo, y para ello proponemos, por ejemplo, que se reduzca el plazo exigido para que los inmuebles que hubiesen sido promovidos por la entidad se mantengan en arrendamiento de siete a tres años; que se eliminen los requisitos de diversificación, de manera que no haga falta un número mínimo de inmuebles; que se reduzca la obligación de distribución de beneficios con el objetivo de favorecer la reinversión; que se flexibilicen los requisitos mínimos exigidos para el acceso a un mercado regulado; que se reduzca el capital social desde 15 a 5 millones y otra serie de medidas de estas características. En todo caso, también nos parece que esta pieza de la regulación fiscal, jurídica y societaria de las Socimi puede dinamizar notablemente el mercado del alquiler. Por ello, también hemos planteado que se desgaje de la tramitación del proyecto de ley de rehabilitación, flexibilización y dinamización del mercado del alquiler para que esté vigente cuanto antes — dado que la ley de reforma del alquiler va a tardar todavía algunos meses— y se incorpore a la reforma de la ley tributaria y fiscal que se está llevando a cabo en estos días en las Cámaras. De esa manera anticiparemos la entrada en vigor de esta medida particular de las Socimi y esperemos —así nos lo hacen constar los operadores privados en el mercado de la vivienda de alquiler— que cuanto antes puedan empezar a aplicar este tipo de medidas.

Señorías, como medida complementaria a este proyecto de ley que acabo de exponer, vamos a presentar en los próximos días al Consejo de Ministros el proyecto de real decreto por el que se regula el nuevo plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana para el periodo 2013-2016, adaptándolo a las necesidades actuales y para superar los planes que se habían aprobado con anterioridad. Este futuro plan cambiará el modelo seguido hasta ahora que, en nuestra opinión, ha subvencionado en exceso la promoción de viviendas. A partir de ahora las líneas de actuación del plan de vivienda se centrarán en impulsar la vivienda en alquiler y potenciar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbana. Además se mejorará el diseño de las ayudas para lograr que se destinen a las unidades familiares que más lo necesitan, superando los defectos de diseño que hacían que hasta ahora se hayan producido importantes ineficiencias en la aplicación de los recursos públicos. Me gustaría identificarles algunas de estas ineficiencias que sin duda tendremos ocasión de debatir más adelante con más detalle cuando podamos hablar de forma más precisa del plan de vivienda al que me estoy refiriendo y que todavía no ha sido tomado en consideración por el Consejo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 6

de Ministros. Por tanto, les enumeraré sus líneas generales, pero todavía está, como les digo, en proceso de elaboración, de participación con las comunidades autónomas y de determinación final.

Si atendemos a las medidas que venían incorporadas en los planes de vivienda anteriores, veremos, por ejemplo, que con la renta básica de emancipación —una de la piezas principales— se ha llevado a cabo una gran desigualdad en su aplicación y, por lo tanto, se ha cometido una gran injusticia con el destino de las ayudas. Cerca del 25% de los alquileres que han contado con ayuda —según nos señalan los datos de la encuesta de condiciones sociales, de vida, elaborada por el INE— superaban los 630 euros al mes e incluso en algunos casos los 1.000 euros al mes de renta. Un 12% de las ayudas han ido a parar a unidades familiares que ingresaban más de 22.000 euros al año que, teóricamente, era el límite para poder recibir la ayuda. Ello ha sido posible —no hace falta ser muy listo— porque, tal y como estaba estructurado el sistema, bastaba con poner el contrato de alquiler a nombre de un miembro joven de la unidad familiar que ingresara menos de 22.000 euros. Yo creo que esta ayuda ha dado lugar a situaciones indeseables por su falta de equidad pues ha incidido tan solo en el mercado de alquiler de los jóvenes, olvidando a amplios estratos sociales que por sus bajos niveles de renta deberían haberse beneficiado de las ayudas públicas para poder alquilar una vivienda como residencia habitual. En relación con los planes de vivienda dirigidos a la promoción de la construcción nueva y a las ayudas directas a la entrada y a la subsidiación de préstamos, se hizo a través de tres planes diferenciados que tuvieron como consecuencia un impulso al fenómeno de lo que se ha denominado como burbuja inmobiliaria, al primar la construcción de vivienda nueva, de la que también queremos revisar su enfoque. Queremos revisarlo sobre todo porque ha supuesto entre otras cosas la generación de compromisos de gasto que hipotecan en gran medida el futuro de los planes de vivienda. Así, entre el año 2008 y 2011, el Ministerio de Fomento financió 1.720 millones de euros para la adquisición de vivienda frente a los 337 millones de euros que destinó a las ayudas al alquiler. Por tanto, vemos que el desfase entre una y otra política es muy significativo, sobre todo cuando ya nos encontrábamos en plena crisis inmobiliaria, cuando empezaban a incrementarse los desahucios, y se continuó con el apoyo a las medidas de la compra de vivienda, desentendiéndonos de aquellos ciudadanos que necesitaban una vivienda en alquiler por haber sido desposeídos de su propia residencia.

El nuevo plan de vivienda, que en breve presentaremos, como les decía, será un programa flexible que superará las rigideces de planes estatales anteriores para poder eliminar la inadecuación que tienen estos planes anteriores con el mercado actual de vivienda. En el nuevo plan incluiremos un sistema de ayudas destinadas al fomento del alquiler, que se otorgarán en función de la renta y se calcularán en función de los ingresos de la unidad familiar, no de los individuos; por lo tanto, quedarán fuera situaciones de unidades familiares que percibían ayudas sin realmente necesitarlas. A partir de ahora la ayuda será para la unidad de convivencia, para la familia, y no para un individuo en particular. Pondremos límites a la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres excesivamente elevados, para los que no creemos que esté justificada la cobertura, y financiamos una proporción del alquiler sin asignar una cuantía fija para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores en algún caso incluso a las del propio alquiler.

Paso a referirme a continuación a otra de las iniciativas legislativas que en breve presentaremos ante la Cámara. Me estoy refiriendo al proyecto de ley de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana. Les he mencionado en mi introducción inicial que, de manera equivalente a como sucede en el mercado de alquiler, el porcentaje que representa la inversión en rehabilitación en nuestro país está muy alejado de la media europea. En 2009 este porcentaje fue del 28% frente al 56%, por ejemplo, que significa en Alemania. Sin embargo, esto parecería que es contradictorio con una realidad material, que es que del parque de vivienda de nuestro país, veintiséis millones de viviendas, la mitad tienen más de treinta años y cerca de seis millones de viviendas tienen más de cincuenta años. Por lo tanto, parecería bastante razonable dedicar una parte importante de los esfuerzos del sector de la construcción a la rehabilitación de este parque inmobiliario. La rehabilitación residencial en nuestra opinión cuenta con un gran potencial de crecimiento porque durante décadas el modelo urbanístico español se ha orientado a la ocupación de nuevos suelos, al crecimiento de las ciudades, a la generación de nuevos desarrollos urbanísticos, pero ha desatendido los procesos de renovación y regeneración urbanas. Ello ha motivado que buena parte de nuestro parque de viviendas tenga hoy en día problemas de accesibilidad, de ineficiencia energética y problemas importantes de conservación. El anteproyecto de ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que se presentará en las próximas semanas pretende aprovechar las oportunidades que ofrece la rehabilitación residencial, entre otras cosas para potenciar y reactivar el sector de la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 7

construcción y contribuir a la competitividad y al crecimiento de la economía y del empleo, asimismo para formar parte también de una política de vivienda dirigida a tratar de resolver los problemas de accesibilidad en los edificios y de deficiencia que actualmente tenemos en el ahorro energético.

El proyecto de ley que tendremos ocasión de debatir en la Cámara establecerá un marco específico que permitirá articular las operaciones de rehabilitación, de regeneración urbana y de renovación. Esta reforma legislativa en términos muy, muy generales perseguirá facilitar la viabilidad jurídica, técnica y económica de las actuaciones de rehabilitación. Para ello flexibilizará la regulación actual existente, eliminando cargas urbanísticas injustificadas que existen en el ordenamiento vigente y permitirá la realización de actuaciones que favorezcan la generación de ingresos colaterales que permitan la financiación asociada de las operaciones de rehabilitación. Además, el sistema permitirá que los propietarios de las viviendas tengan una información directa y completa del estado de su edificio con el objeto de que puedan cumplir mejor con las obligaciones que actualmente establece la legislación vigente, sin establecer obligaciones adicionales, y que en última instancia puedan disminuir su factura energética. Paralelamente y para dar un verdadero impulso a la rehabilitación, como vengo indicando, crearemos las condiciones necesarias para facilitar que el sector privado intervenga en los proyectos. Muchas veces hablamos de la colaboración público-privada, de la generación de incentivos para que el sector privado se implique en este tipo de operaciones. Vamos, por lo tanto, a crear esas condiciones, que espero que estemos en disposición de presentar en las próximas semanas cuando el Consejo de Ministros apruebe definitivamente el anteproyecto de ley, de tal manera que la rehabilitación se haga minimizando tanto las aportaciones de las administraciones públicas —por lo tanto de los contribuyentes— como de las propias familias afectadas, para que haya un verdadero incentivo a la participación de la inversión privada en este tipo de inversiones. Vamos a remover, por lo tanto, barreras legales, cargas injustificadas hoy en día, buscando economías de escala, realizando operaciones de gran tamaño para incentivar a las empresas privadas a participar en estas operaciones de rehabilitación. También, como es evidente y lógico, el plan estatal 2013-2016 tendrá, como he mencionado, una pieza asociada a la rehabilitación y a la renovación urbana.

A todas estas líneas de actuación que les vengo mencionando para solucionar los problemas de la vivienda en el marco de la economía española quiero añadir el impulso institucional que desde el ministerio y desde el Gobierno en su conjunto se está dando a la internacionalización de las empresas. Seguramente con eso no vamos a ayudar a la resolución de los problemas de la vivienda en España pero sí al sector de la construcción y de la promoción de vivienda en nuestro país, a la ocupación y a la generación de riqueza. Dado que las empresas españolas han sido especialmente castigadas por la crisis económica y en particular en este sector de la construcción, nuestro compromiso no puede ser otro que realizar una apuesta firme para ayudar a que sigan siendo competitivas tanto en España como en el ámbito internacional. Quiero destacar en este sentido el convenio que tuve la ocasión de firmar recientemente con el Gobierno de Argelia para que empresas españolas puedan construir un tique inicial ya asignado de 50.000 viviendas en suelo argelino. Me parece que es una magnífica oportunidad para que la experiencia acreditada en las últimas décadas de construcción de vivienda, y en particular de vivienda social, pueda ser trasladada a países de nuestro entorno, para que se puedan mantener los niveles de ocupación y de actividad de nuestras empresas constructoras que, sin duda, han visto caer drásticamente su cartera de actividad, pero que pueden compensarlo con algunos proyectos internacionales como este que ahora se ha abierto y que puede ser un potencial y una palanca de sostenibilidad y de crecimiento para todas ellas.

Ahora quisiera detenerme durante algunos minutos en un problema de especial sensibilidad para todos pero también para el Gobierno. Me refiero a las dificultades por las que están atravesando muchas familias en nuestro país como consecuencia de la crisis económica y que se están trasladando también en última instancia al sector de la vivienda. Como ustedes conocen perfectamente, las segundas estadísticas oficiales del Consejo General del Poder Judicial dicen que entre 2007 y 2011 las ejecuciones hipotecarias se han incrementado un 200%, lo cual pone de manifiesto que no es un problema nuevo sino que lo venimos arrastrando desde hace algún tiempo. Es verdad que nos ayudaría a arrojar un poco de luz sobre estas cifras acabar identificando cuáles son los desahucios de viviendas y no de locales comerciales, de garajes, de viviendas residenciales, de vivienda de alquiler sino quedarnos con el núcleo fundamental del problema. Como saben el Gobierno desde el inicio de esta legislatura ha ido adoptando medidas para combatir esta situación y ya hemos adoptado dos proyectos de ley en menos de once meses para ayudar a todos aquellos ciudadanos que solicitaron en su día un préstamo bancario con garantía hipotecaria y a los que las circunstancias económicas sobrevenidas les hace muy difícil hacer

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 8

frente a sus obligaciones. Estos ciudadanos, sin duda, representan la cara más dura de la crisis, y a ellos van dirigidas las actuaciones que en estos meses hemos puesto en marcha. Como bien conocen, el pasado 9 de marzo el Consejo de Ministros, el Gobierno, aprobó el Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos, donde se recogen una serie de actuaciones encaminadas a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de aquellas familias que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como para flexibilizar la ejecución de la garantía real. No voy a desagregarles el conjunto de medidas que ustedes conocen perfectamente, pero el Gobierno, consciente del alcance limitado de alguna de esas medidas, ha reforzado estas actuaciones con la aprobación del reciente Real Decreto-ley 27/2012, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, que tuvo entrada en esta Cámara la semana pasada para su tramitación como proyecto de ley y en cuya tramitación parlamentaria estaremos encantados de recibir aportaciones de todos los grupos parlamentarios.

Quisiera destacar de este decreto-ley dos medidas fundamentales: en primer lugar, como medida paliativa y limitativa de los efectos tan devastadores de la situación actual, la paralización durante dos años de los lanzamientos, por lo tanto de la fase final del desahucio, que afecte a todos aquellos colectivos que no superen el nivel de renta previsto —como ustedes saben, tres veces el *Iprem*—, en los que se haya producido una alteración significativa de sus circunstancias económicas. En segundo lugar destacaría la creación urgente de un fondo social de viviendas destinadas al alquiler con precios bajos para personas que han perdido su hogar, y que a fecha de hoy, y fruto del trabajo que venimos desarrollando en colaboración con el Ministerio de Economía y con las entidades del sector financiero y las asociaciones del sector hipotecario, etcétera, dispone ya de un parque de 6.000 viviendas. Además las entidades de crédito van a poner a disposición de este fondo de viviendas todas aquellas que no entran en la Sociedad de gestión de activos y de reestructuración bancaria, la Sareb. En este fondo social de viviendas, todavía en proceso de constitución y delimitación, estamos planteando que las condiciones sean en una horquilla de precios verdaderamente rebajados. Estamos hablando con las entidades financieras de que deberían situarse en una horquilla en torno a 150 y 400 euros, con contratos de una duración suficiente y prorrogable para atender las necesidades, por lo tanto que podamos contar con instrumentos suficientes para atender la situación a la que nos hemos referido. He dicho antes que es muy importante la política del Gobierno, sin duda; las medidas legislativas a las que he aludido, el plan de Vivienda, la constitución del fondo social de viviendas, pero también lo es la colaboración de las comunidades autónomas y corporaciones locales, porque en la suma de los esfuerzos de todos encontraremos verdaderas políticas públicas que permitan resolver el problema en el que buena parte de la sociedad española se encuentra en este momento.

Voy concluyendo ya, señorías, esta primera intervención, pero antes me gustaría hacer una referencia a la política de suelo que articulamos a través de Sepes, porque va muy asociada a la política de vivienda. Como ustedes saben, Sepes es una entidad destinada a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos residenciales, industriales, terciarios y de servicios para los que elabora proyectos de urbanización y se encarga de la ejecución de las infraestructuras necesarias. Asimismo, Sepes realiza algunas actuaciones en materia de vivienda protegida mediante la promoción del suelo residencial y en ocasiones —muy circunstancialmente— a través de la edificación de propias viviendas. La situación que nos hemos encontrado en esta entidad es ciertamente preocupante, fruto de una gestión deficiente y que en absoluto tuvo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario y de suelo, máxime cuando se manejan fondos públicos en este mercado. En el año 2009 —cuando creo que por mucho que retardemos las decisiones la crisis ya se había puesto de manifiesto— Sepes ha realizado aprovisionamientos por más de 300 millones de euros, que era el triple de lo que realizó en el mejor año de la entidad, el año 2005. El 75% de dichos aprovisionamientos en el año 2009 se dirigieron a la compra de suelo residencial por más de 200 millones de euros que hoy ha perdido el 50% de su valor. Como consecuencia de ello la tesorería de Sepes pasó de 289 millones de euros a 19 millones de euros en 2009, en concreto a través de tres operaciones singulares como fue la compra de suelo por importe de 80 millones de euros en Alicante, Linares, Basauri, en muchas localidades donde paradójicamente se pagó por suelo rústico con la expectativa de su recalificación y todavía hoy en algún caso sigue teniendo la misma calificación; o la compra al Ministerio de Defensa de terrenos de antiguos cuarteles o la compra de suelo en la operación Campamento, en más de 210 hectáreas, para que Sepes construyese 10.000 viviendas sin tener capacidad financiera para ello y endeudándose de manera muy notable. La situación de Sepes en el momento actual es de auténtica debilidad, de mucha incertidumbre financiera, por ello hemos abordado un plan de reorganización de la entidad, la puesta en marcha de un plan comercial para intentar poner en valor el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 9

suelo disponible y también se ha elaborado un mapa de suelo industrial, todo ello intentando poner al día las actuaciones.

Por último, quisiera citar un elemento instrumental pero que también pone de manifiesto cómo es necesario reorientar las políticas públicas hacia lo que debemos hacer las administraciones públicas y en particular la Administración del Estado. Me quiero referir a la que hoy ya es la extinta Sociedad Pública de Alquiler, porque está en proceso de liquidación. Esta sociedad, creada en 2005 con el ánimo de dinamizar el mercado del alquiler, no ha alcanzado en los años de su vida ninguno de sus objetivos, no ha producido ninguno de los beneficios previstos; ha cerrado su existencia de seis años con unas aportaciones de recursos públicos por encima de 45 millones de euros para gestionar 4.500 alquileres, lo cual evidentemente demuestra bien a las claras, si hacemos una división fácil, cuál ha sido el coste para todos los contribuyentes de esta intermediación en el mercado del alquiler.

Como ejemplo también de política absolutamente errónea, la SPA pretendía establecer contratos garantizados, donde al propietario se le aseguraba la percepción de la renta del alquiler durante un periodo de cinco años, independientemente de que la vivienda estuviese o no ocupada, por lo tanto, con cargo a recursos públicos. Además, hoy estamos también con casi 120 procedimientos judiciales con gran parte de reclamación. Es verdad que el consejo de administración decidió resolver algunos contratos, mandando un SMS al propietario de la vivienda, lo cual también pone de manifiesto la falta de solidez jurídica de algunas de las actuaciones.

Termino ya en esta primera intervención, señorías. He querido exponerles las líneas básicas de cómo consideramos que debe orientarse la política de vivienda y cómo estamos abordando su reorientación. Nuestro objetivo es afrontar desde el estricto ámbito de competencia de la Administración General del Estado —por lo tanto, no invadiendo competencias que nos son impropias y, eso sí, buscando la colaboración de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos— los problemas estructurales que presenta el sector inmobiliario y los desafíos coyunturales de esta crisis desde que estalló en 2007. No es una tarea fácil, sin duda. Estamos condicionados por años de decisiones equivocadas que yo creo que han profundizado los problemas del sector y que nos han generado situaciones difíciles.

Nuestra política se centra en el impulso del alquiler, en la rehabilitación, en la regeneración y en la renovación urbana con una clara finalidad: por una parte, ayudar a quien más lo necesita y, por otra parte, coadyuvar en la reactivación de un sector tan importante de la economía, cuya caída ha tenido un impacto tan importante en nuestra sociedad tanto en términos de empleo como en términos de actividad económica. En esta línea queremos que los planes de vivienda que aprobemos tengan como objetivo no solamente fomentar, que también, el mercado del alquiler y la rehabilitación, sino que ayuden, como digo, a quien más lo necesita y que se administren los fondos públicos con criterios de equidad y de transparencia, que tengan en cuenta el Plan de vivienda y los fondos que asigna la verdadera realidad social y económica de España hoy en día.

Con todas estas medidas que estamos poniendo en marcha queremos flexibilizar y liberalizar también los mercados de bienes y servicios en nuestro país, que nos parece que es una clave para garantizar un crecimiento y una creación de empleo y por eso pensamos que debe ser dinamizado el mercado del alquiler. Como les he dicho, estamos convencidos de que para abordar este desafío necesitamos la colaboración de todas las administraciones públicas, y de esta manera en la próxima conferencia sectorial que celebraremos la semana que viene intentaremos recabar el apoyo de las administraciones públicas, de las comunidades autónomas para que sean también copartícipes de estos proyectos, y todas ellas se sumen a los esfuerzos para que la política de vivienda en nuestro país consiga los objetivos que estoy seguro de que en grandes líneas todos compartimos, como hemos mencionado. También, sin duda, nos gustaría contar con el apoyo, con la colaboración de los grupos de esta Cámara y, por lo tanto, estaremos encantados de recibir sus aportaciones, comentarios y, estoy seguro, propuestas de mejora para que seamos capaces de acertar con la política de vivienda que desde las administraciones públicas tenemos que llevar a cabo. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, comenzamos con la ronda de intervenciones de los grupos parlamentarios. ¿La señora Fernández Davila tiene interés en intervenir? **(Pausa)**. Seguimos siempre la tónica de menor a mayor. Tiene la palabra, señora Fernández Davila.

La señora **FERNÁNDEZ DAVILA**: Pensaba que iba a ser al revés y que me tocaría hablar al final.

Evidentemente, nosotros estamos interesados en conocer la política que desde el Ministerio de Fomento se pretende llevar a cabo en relación con la vivienda y de manera especial con la vivienda de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 10

alquiler, en la que usted ha hecho bastante hincapié en esta intervención. Estamos interesados porque el problema es grave en un momento en que muchísimos ciudadanos están viviendo la situación de los desalojos por impago de hipotecas y, por lo tanto, es grave por la necesidad de buscar alternativas a la vivienda no solamente para estos ciudadanos afectados por estos desalojos, sino para los ciudadanos en general que tienen que optar por una vivienda de alquiler ante las dificultades de comprar una vivienda propia.

Usted hablaba, señor secretario, de la cultura que había en el Estado español de la propiedad en relación con otros países del entorno de la Unión Europea y cifraba en el 83% la vivienda en propiedad. Supongo que esta cifra del 83% en propiedad requeriría matices porque a veces se alquila una vivienda a un privado y otras veces se alquila una vivienda a un banco, que realmente creo que es lo que pasa en ese porcentaje elevadísimo del 83% o del 84%. Hay incluso personas que lo reconocen así: no tienen una vivienda, sino que viven en la vivienda de la entidad bancaria que les ha hecho la hipoteca, y este caso ya vemos cómo ocurre en muchas ocasiones. Lo que quería decir al referirme a que esta cultura de la vivienda tiene sus matices es que, al margen de la responsabilidad ciudadana que opta por seguir con estos parámetros de propiedad o de alquiler, hay una responsabilidad grande que es de la Administración, porque realmente las políticas de vivienda en el Estado español han estado orientadas a fomentar la política de compra y no la política de alquiler, y esto es porque se fomentó la construcción para vender y no la construcción para alquiler. Y no es cuestión, señor secretario, de que cada Gobierno, sea de un color o de otro, se eche las culpas uno a otro. No es cuestión de eso, porque realmente el problema de la vivienda en este momento es, por un lado, histórico y, por otro lado, tiene un auge importante a partir de la Ley de la Vivienda en la época del Gobierno de Aznar que el Gobierno de Zapatero no supo corregir, sino que utilizó medidas para paliar la situación generada por esa otra política y por eso hoy estamos en la situación en que estamos.

Realmente, si desde la Administración se impulsa la construcción de vivienda para vender, inevitablemente hay que crear una política que invite, que incite a los ciudadanos a comprar la vivienda, y eso ha sido lo que ha pasado con estas políticas, que llevaron a muchos ciudadanos a asumir hipotecas que después no han podido pagar y algunos —muchos, la mayoría— pueden pagar con grandísimas dificultades; incluso más que con grandísimas dificultades porque en estos momentos hay mucha gente que no tiene un sueldo para poder afrontar esos gastos. Por lo tanto, si hay que buscar soluciones y responsabilidades en esta cultura de la compra de vivienda frente a la de alquiler, le corresponde a la Administración, que no creó las condiciones políticas para orientar a otras formas de buscar vivienda; entre otras cosas, porque las pocas viviendas de protección oficial que hizo la propia Administración han sido para vender y no para alquilar. Es decir, si alguien tiene responsabilidad en esta política son los gobiernos, tanto el central como los autonómicos.

Usted nos habla de los diferentes proyectos que este Gobierno tiene pensado presentar y llevar a cabo y nosotros seguimos pensando, sin conocer los anteproyectos y los proyectos en condiciones, nada más que con las pinceladas que usted nos acaba de dar, que se sigue sin llevar a cabo una política que realmente cree un parque de viviendas de alquiler que sea importante para poder incidir en un cambio de cultura, como usted decía. Cuando hablaba de esos países del entorno de la Unión Europea donde había una cultura diferente de la que hay en el Estado español, no decía, aunque hizo algún comentario en relación con algún proyecto, que realmente desde la propia Administración se fomenta la vivienda de alquiler; incluso en algunos Estados de la Unión Europea prácticamente es el alquiler lo que existe, porque no existe vivienda para vender. Estoy hablando del entorno de la Unión Europea, pero también es un hecho que se da incluso no estando en la Unión Europea. No he visto en la exposición que ha hecho que el Gobierno tenga la voluntad de llevar a cabo políticas que incidan en la creación de ese parque de viviendas, al margen de estas 6.000 viviendas absolutamente insuficientes para la necesidad que existe en el Estado en este momento, ni de crear una política orientada al alquiler. Señor secretario, no creemos que la ley que se va a debatir la próxima semana sea una alternativa. Usted nos habla de las necesidades de proteger a los arrendadores, y estamos de acuerdo hasta ciertos límites. Es importante hacerlo, entre otras cosas porque usted dijo algo que también es cierto y que compartimos, y es que para algunas personas que tienen estos pisos alquilados el alquiler es parte de la renta de la que viven.

Al margen de esto, además de las medidas de protección, que a la vista del proyecto de ley que está en tramitación nos parecen excesivas, en cambio, hay muy pocas medidas de protección para los arrendatarios. Es decir, por un lado se protege excesivamente y, por otro, no es así. No ha dicho nada, y en el proyecto de ley no lo hemos visto, de crear una normativa que regularice o controle los precios de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 11

los alquileres, porque parte de lo que llevó a mucha gente a optar por la compra y no por el alquiler es que los alquileres superaban a veces un pago de hipoteca mensual, dadas las ofertas bancarias que existían en los momentos de gran bonanza o que lo parecían. Si no se va a incidir desde el Gobierno en esta política desmesurada de las rentas de los pisos de alquiler, malamente se podrá hacer un fomento de estos como alternativa de vivienda para las familias y las personas en general, porque hay familias que los ingresos que tienen no les llegan para pagar una renta, independientemente de que haya zonas más caras que otras. Al margen del derecho de quien tiene un piso o una vivienda en alquiler, también tiene que existir una política razonable que haga posible que la ciudadanía pueda acceder a estos servicios, entre otras cosas porque el Estado no está creando las viviendas de alquiler desde la promoción pública. Tampoco ha dicho que desde el Gobierno se vaya a fomentar, impulsar o potenciar la construcción de viviendas para este fin, viviendas de alquiler, al margen de las 6.000 que acaba de decir de ese fondo de vivienda para aquellas familias que fueran desalojadas de las mismas. En definitiva, señor secretario, esperábamos algo más positivo en cuanto a alternativas para los ciudadanos que en este momento necesitan vivienda. Lo que nos ha anunciado no va a servir para resolver el problema excesivamente grave que tenemos.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural tiene la palabra su portavoz doña Ascensión de las Heras Ladera.

La señora **DE LAS HERAS LADERA**: Señor Catalá, hemos oído que el Gobierno está trabajando en una política que permita, a través de las reformas legislativas oportunas, establecer una senda y una línea de política de vivienda, suelo y rehabilitación adecuada a la realidad económica y del sector en este momento. Dicho así, señor Catalá, es difícil no compartir esa declaración ante la coyuntura por la que atraviesa nuestro país, porque es evidente que en materia de urbanismo y vivienda estamos ante un cambio de ciclo que exige repensar las políticas públicas de vivienda que se han articulado por las distintas administraciones y porque los tiempos de abundante financiación, aumento de la renta disponible o crecimiento de la población han terminado, y mucho nos tememos que de manera definitiva.

Coincidiendo en ese planteamiento inicial, no podemos compartir ni el método ni la dirección de las actuaciones que el Gobierno tiene previsto llevar a cabo hacia la transformación necesaria de las políticas de vivienda. Primero, porque las políticas de vivienda se hacen desde el Ministerio de Hacienda y, segundo, porque el Gobierno, como en todos los ámbitos, sigue aquí el dogma neoliberal y encuentra la solución a los problemas residenciales de nuestro país pasando por normalizar e impulsar el funcionamiento de los mercados en la falsa y nefasta premisa de que lo privado es más eficaz en la gestión. Para La Izquierda Plural, señor Catalá, solo encontraremos una solución posible y definitiva si pasa indefectiblemente por considerar la vivienda como un derecho habitacional y no como un producto financiero expuesto a la codicia y a la especulación. Es verdad que el alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbana son políticas declaradas como prioritarias, pero en un contexto de restricciones presupuestarias la política de subvenciones para esas actuaciones resultan —siento decirlo, pero es real— poco o nada creíbles. Los hechos, más allá de declaraciones, nos permiten afirmar que el Gobierno ha tomado medidas contra el alquiler y no a favor del mismo. La eliminación de medidas, posiblemente cuestionables, como la ayuda directa al alquiler para jóvenes mediante la renta básica de emancipación, la supresión de la sociedad estatal del alquiler, la eliminación de ciertas líneas ICO para la financiación de la vivienda en alquiler pueden constatarlo.

En definitiva, con qué cuenta hoy el ministerio, con qué contamos. Con un raquítico parque de alquiler público destinado a solucionar escasa y puntualmente problemas evidentes de personas en riesgo de exclusión social, con deducciones fiscales a los inquilinos de vivienda para el pago de alquileres de mercado insuficientes y en muchos casos, como usted mismo ha dicho, discriminatorias, frente a generosas deducciones a los arrendadores de vivienda y con un marco legal que ahora está en tramitación parlamentaria, la ley de fomento y flexibilización del mercado del alquiler, que, al contrario de lo que nos cuenta, señor Catalá, bajo la premisa de impulsar el mercado del alquiler, arrasará con los derechos de los inquilinos y mimará y estimula los instrumentos de inversión inmobiliaria conocidos como Socimi, cargados de intereses especulativos, propiciando de manera clara la financiación del sector de la vivienda en alquiler.

En realidad, la intervención pública en materia de vivienda está generalizada entre los países más desarrollados de nuestro entorno, es cierto, usted lo ha dicho. No existen datos constatados de ningún país que pueda afirmar que se haya conseguido desarrollar el alquiler solo con deducciones fiscales, sin

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 12

verdaderas políticas activas orientadas a la creación de un parque de alquiler asequible. Lo que es innegable es que con los actuales niveles de endeudamiento, paro, precariedad laboral, reducción salarial y la situación de emergencia social que imponen los desahucios se dan las condiciones precisas y necesarias para la potenciación de efectivas y verdaderas políticas públicas de alquiler. Garantizar la vivienda como una solución habitacional y no como una mercancía mediante políticas públicas sólidas de alquiler tiene, además, usted lo sabe, señor Catalá, ventajas en términos de movilidad profesional y geográfica en materia de emancipación y también a la hora de abordar el riesgo financiero y económico sistémico que se ha centrado hoy en la especulación urbanística e inmobiliaria y que está provocando que la situación y esta crisis la paguen quienes no la han causado. La propia crisis, además, está provocando un ligero aumento de la demanda del alquiler en España, pero continuamos en niveles en torno —también es un dato que he corregido porque lo ha dado usted— al 28% del parque, muy alejados de nuestra historia reciente que estaba en el 60% y, por supuesto, de la media actual, que es del 41,7%. Además, esto ocurre en un contexto en el que contamos con un *stock* de más de 3 millones de viviendas vacías en términos absolutos, según los datos oficiales del INE, que pueden elevarse a 6 millones en términos absolutos cuando se actualice, y un volumen que desconocemos pero que sin duda nos consta que existe, de viviendas con protección pública que se encuentran vacías, buena parte de ellas propiedad de las entidades financieras, pero también en manos de los ayuntamientos y las comunidades autónomas que, en definitiva, son las que tienen las competencias.

Desde La Izquierda Plural ya hemos reiterado la necesidad de contar con la creación de la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sareb, conocida también como banco malo, que podrá nutrirse de inmuebles y otros activos procedentes del sector financiero. Muchas de estas viviendas podrían conformar un parque público destinado al alquiler a precio protegido independientemente del fondo social absolutamente necesario para abordar la emergencia social que suponen las personas que están en procedimientos de ejecuciones hipotecarias y están perdiendo sus viviendas.

Le pregunto: ¿Qué opinión le merece que las viviendas de los activos aportados por la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria sean destinadas a vivienda pública en alquiler a precio protegido? ¿Qué piensa sobre el hecho de que existan viviendas con protección pública desocupadas? ¿Hay alguna iniciativa por parte del Gobierno para abordar esta cuestión que no pase por la de su recuperación para la cesión a entidades benéficas? Es más, ¿cómo es posible que el Gobierno desconozca cuántas viviendas con protección pública desocupadas existen en el conjunto del Estado? Esto se lo digo porque es lo que el Gobierno contestó a una pregunta por escrito.

El Consejo de Ministros ha aprobado el Plan Estadístico Nacional 2013-2016 y ha incorporado por primera vez algo que creemos que es oportuno y es la estadística de las ejecuciones hipotecarias para poder abordar y tomar decisiones con respecto a esta situación. Creemos que es el momento de contar con una estadística también para conocer la evolución de las viviendas con protección pública y su tipología, más aún si valoramos que la propia Administración podría estar incumpliendo con la normativa por abandono de sus responsabilidades si permiten que estas viviendas con protección pública estén desocupadas.

Por último, entre los objetivos del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación, regeneración y renovaciones urbanas 2013-2016, al que ha hecho mención, destaca el fomento del alquiler, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como el apoyo a la accesibilidad, a la eficiencia energética y la conservación de edificios y, por ende, también al alquiler protegido social. Se hará con programas que, salvo la reserva para la implantación directa por parte del propio Ministerio de Fomento, se llevarán a cabo cofinanciados, como usted bien ha dicho, con las comunidades autónomas que también tendrán que contar con financiación propia para poderlo llevar a cabo y siempre supeditadas —esto es algo que aparece en el borrador, por eso lo digo— a la disponibilidad presupuestaria. Necesitamos saber con urgencia, porque no hemos visto esas aportaciones ni esas partidas presupuestarias, cuál es la disponibilidad presupuestaria que desde su ministerio tiene prevista.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) tiene la palabra su portavoz don Pere Macias i Arau.

El señor **MACIAS I ARAU**: Muchas gracias por la presencia del secretario de Estado, señor Catalá, que da cuenta de la política de vivienda del ministerio.

Mi grupo como otros grupos había solicitado la comparecencia de la ministra. En cualquier caso, nos parece absolutamente adecuado que esté aquí el secretario de Estado. Nosotros lo que queríamos, como

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 13

conocen perfectamente todos los señores diputados, es que se hablara en esta Comisión de vivienda. Uno tiene quizá algo de fuerza moral al pedir que se hable de vivienda por cuanto en la anterior legislatura le tocó, como ustedes saben, presidir la Comisión de Vivienda que hacía posible a lo largo del año la celebración de no menos de diez sesiones sobre vivienda. Diez sesiones por un promedio de cuatro horas eran cuarenta horas como mínimo que las señoras y los señores diputados en la Cámara dedicaban a hablar de vivienda con, presumo, algún tipo de utilidad.

Hoy tenemos la suerte, creo que es una inmensa suerte, de tener una sesión de la Comisión de Fomento dedicada a hablar de vivienda por primera vez, a pesar de alguna referencia que la señora ministra siempre al final de sus intervenciones hace. No sé si porque hoy es un día redondo 12-12-12 o porque celebramos que hace un año que el señor Rajoy es presidente del Gobierno, pero de alguna manera hay que celebrar que por fin podamos hablar de vivienda, aunque sean cuatro horas —no sé si llegaremos— frente a cuarenta, una décima parte de lo que el Congreso dedicó a hablar de vivienda. Todo esto, señores diputados, no es broma. ¿A ustedes les parece que en estos momentos los ciudadanos tienen solo un 10% de problemas de vivienda de los que tenían hace tan solo un año? Me parece que no. Me parece que como diputados estamos fallando a los ciudadanos y esto no es responsabilidad del Gobierno, a lo mejor es responsabilidad del grupo mayoritario, pero no del Gobierno, y sí de la Cámara, porque, repito, en un año tan solo, y al margen de los temas candentes de dación en pago que tienen su propia dinámica, hemos dado una miserable dedicación a un tema que preocupa a los ciudadanos. Por tanto, quiero dejar patente esta cuestión en la cual el Gobierno tiene la responsabilidad que tiene, pero la tenemos todos los miembros de la Cámara porque no hemos sabido crear o mantener las estructuras necesarias para hablar de uno de los problemas que preocupan a los ciudadanos. Los ciudadanos cuando se manifiestan en la calle suelen hablar de vivienda, es una de las preocupaciones que tienen. Por tanto, cuando todos nos lamentamos de las disfunciones entre la política y los ciudadanos, aquí tenemos el ejemplo de un fallo que hemos cometido y que podíamos haber simplemente subsanado. Por tanto, es una cuestión, repito, que tiene poco que ver con usted, señor Catalá. Es un tema que no puedo achacar solo al Gobierno, sí al partido del Gobierno, pero no al Gobierno en sí en cuanto a que la vivienda, repito, ha tenido en este año una presencia del 10% comparado con la que tuvo en la anterior legislatura.

Quiero recordar que en la anterior legislatura, al menos los dos últimos años y medio, que yo recuerde, tampoco había Ministerio de Vivienda, y las Cortes Generales tuvieron el acierto de mantener la Comisión a pesar de que no había Ministerio de Vivienda, igual que se mantuvo la Comisión de Igualdad a pesar de que desapareció el ministerio. Fueron muy conscientes de que tanto las políticas de igualdad como las de vivienda eran políticas que valía la pena que la Cámara las tuviera en cuenta.

No nos quejemos cuando los ciudadanos nos abandonen. No nos quejemos porque somos responsables los 350 diputados de no tomar decisiones correctas, lógicamente cada cual en la medida de sus responsabilidades. Nuestro grupo lo propuso. Sé que también otros grupos propusieron diversas fórmulas como comisiones, subcomisiones, etcétera, pero lógicamente la mayoría es la mayoría. Esta es una primera reflexión que quería hacer.

Segunda cuestión. ¿Significa esto que el Gobierno no tiene ninguna política de vivienda? El Gobierno tiene una política de vivienda. En la hora larga de intervención del secretario de Estado nos la ha relatado y, por tanto, en relación con esta política de vivienda nosotros vamos a manifestar nuestras preocupaciones y formularle unas cuantas preguntas. La primera cuestión es que del proyecto de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas vamos a hablar la semana que viene en Pleno y, por tanto, voy a hablar muy poco de ello. Simplemente quiero decir que nuestro grupo no ha presentado enmienda a la totalidad y cuando uno no presenta enmienda a la totalidad admite que es un texto perfectible. En este sentido, le voy a hacer al Gobierno y al Grupo Parlamentario Popular un ruego.

Me voy a referir aquí no a la Comisión de Vivienda, sino a la de Fomento de la anterior legislatura. En la Comisión de Fomento de la anterior legislatura tratamos algunas leyes, como la Ley de Puertos por mentar alguna, que mi grupo precisamente no apoyó, pero a pesar de ello hay que decir que la experiencia de la Comisión fue positiva. Dimos nuestro apoyo a otras leyes, pero no a una ley con la que estábamos radicalmente en contra, por el modelo centralista que se dibujó; sin embargo, debo reconocer que hubo un trabajo, una atención. Todo el mundo sabe que hay un modelo centralista de puertos solo del PP y otro modelo que defendemos otras fuerzas políticas, y las mayorías mandan —respeto sumo—, pero la Comisión hizo su trabajo. Desearía —aquí sí que hago una apelación pública— que en el trámite de esta ley, que para nosotros es muy importante —repito que no vamos a presentar enmienda a la totalidad ni a apoyarla—, sucediera como en el anterior mandato, es decir, que la ley se pudiera debatir. Lo digo porque

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 14

en otras leyes en otras comisiones, como todos los señores diputados y las señoras diputadas saben perfectamente, la tónica no es esta; la tónica es el rodillo, la falta de diálogo, la falta de respeto a los plazos, la falta de respeto a las minorías, etcétera. Como uno está bien acostumbrado a la anterior Comisión de Fomento y Vivienda y bien acostumbrado a esta Comisión de Fomento y Vivienda y a la manera de actuar de su presidente, le gustaría que el trámite de esta ley no fuera un trágala, con la excusa de que Montoro no nos deja —esa es siempre la excusa que se da— o que el Gobierno o el asesor jurídico de no sé dónde no nos deja tocar nada.

El secretario de Estado ha sido muy claro, ha ofrecido diálogo y participación, y le tomo la palabra, pero diálogo no significa que uno presente cien enmiendas y le admitan media enmienda. Nuestro grupo va a participar y, al contrario de otras intervenciones que ha habido y que puede haber, creo que esta es una ley necesaria, que plantea temas positivos, aunque hay que mejorarla. Si esta ley acaba su paso por aquí solo con las cuatro enmiendas introducidas en ponencia por el grupo de la mayoría sería frustrante y, a mi entender, objetivamente malo. Hay muchas cosas que hacer. El Congreso de los Diputados, que tiene un servicio de documentación extraordinario, ha hecho un dossier magnífico. No lo he leído todo, pero he empezado a mirar algunas aportaciones internacionales, de países que, a lo mejor, lo hacen algo mejor que nosotros. Yo le echaría una ojeada. Cuando desde la burocracia de siempre, que no quiere tocar nada y vive instalada en el siglo XIX, se nos bloquee cualquier mejora jurídica, recordemos que hay países que están a pocos kilómetros de aquí y que están en el siglo XXI. Pediría desde aquí la voluntad explícita del Gobierno para superar estos planteamientos burocráticos de un grupo de personas que se han apoderado del Estado y que no dejan intervenir absolutamente a nadie, que es lo que pasa en otros ministerios en estos momentos y que espero que no pase aquí.

Ya no voy a hablar más de esta ley porque vamos a tener tiempo, y lo digo además con esperanza. Solo expreso una cuestión. Nosotros sí creemos —se ha dicho anteriormente que no— en las Socimi y en las sociedades de vivienda de alquiler. ¿Cómo vamos a tener viviendas para alquilar si no las hace nadie? Siempre se hará alguna, pero poquiñas, señor presidente. Si no es así, ¿por qué no podemos hacer lo que hacen en Europa? En Europa, de la mano de partidos socialdemócratas, en la mayoría de las situaciones, fomentan, gracias a encontrar fórmulas de financiación, se crean parques, muchas veces parques públicos, de vivienda social. Le animo, vamos a ver si acabamos de perfeccionar esta parte.

Nuestro grupo es partidario de políticas activas de vivienda. Las políticas activas de vivienda no son políticas meramente de subsidios. Quisiera pedirle más información respecto a su intervención. Cuando usted ha hablado de un nuevo plan de ayudas al alquiler, me ha sonado demasiado —perdone— a cheque Zapatero, y a nosotros no nos gusta el cheque Zapatero, porque usted mismo ha relatado un fracaso del cheque Zapatero. Si cambiamos cheque Zapatero por cheque Rajoy, estamos igualmente perdidos. Creo muchísimo más en algo a lo que usted también se ha referido, y es en que aquellos que saben, por ejemplo ayuntamientos, comunidades, ONG, tengan capacidad para tener unos cuantos pisos sociales, un fondo de pisos sociales, y los puedan administrar a los que realmente lo necesitan. Si seguimos con la política del subsidio, que en algunos casos puede estar justificada pero que nunca debe ser un subsidio estatal sino un subsidio puntual, lo único que hace es encarecer el mercado, como lo hizo la renta básica de emancipación de forma realmente escandalosa. Por tanto, de lo poco que usted ha hablado del nuevo plan le diría que comprendemos que tiene que haber algunas líneas, pero hay que ir con mucho cuidado. En cambio, nos parece que debe haber líneas para que los promotores públicos, los promotores sociales y, en cualquier caso, las empresas, si siguen los criterios de los promotores públicos, puedan construir o rehabilitar viviendas para dedicarlas al alquiler; y aquí no he sabido entender, no sé si porque aún no está bastante claro, cómo piensan ustedes hacerlo.

Hay un tema que también nos preocupa muchísimo y en el que ustedes estaban trabajando, que es el fondo social de viviendas procedente de la Sareb. ¿Cómo se va a efectuar? ¿Va a ser la propia Sareb la que va a hacer este papel de API? Si no, estaríamos construyendo una nueva SPA, lo que sería un auténtico drama. Nosotros preferimos siempre que quien ya tiene ventanillas abiertas —el Ayuntamiento de Madrid tiene ventanillas abiertas— haga la política social, porque tiene las oficinas abiertas. Si la Sareb tiene que ser una nueva SPA, va a haber que llamar al bueno de Pablo Matos para que se dedique aquí a darle caña a usted, como dio caña a las anteriores ministras del ramo. Por tanto, le pido que nos dé más información sobre este tema.

Quisiera formularle unas cuantas preguntas muy concretas, porque hay temas que no sabemos cómo están. Usted sabe que de las conversaciones mantenidas a lo largo de estos meses entre Gobiernos autonómicos —le puedo hablar por la Generalitat de Cataluña, pero el caso es de todos— con el ministerio

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 15

no se ha conseguido a día de hoy obtener respuesta alguna de cómo piensa el Gobierno saldar la deuda general en el Plan 2009-2012, especialmente con promotores de vivienda en alquiler. Es muy preocupante, porque en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2013 se han previsto solo 6,4 millones de transferencias para una deuda de 75 millones. ¿Significa que vamos a tener que decir a los promotores, que son promotores sociales la mayoría, que van a tener que esperar doce años para cobrar? Me gustaría una respuesta. Segunda pregunta. ¿Cómo y cuándo piensa el Gobierno satisfacer la deuda en concepto de subvenciones a los promotores de viviendas protegidas en alquiler derivadas del Plan 2009-2012? Creo que la cuestión es trascendente y, por tanto, nos gustaría poder obtener una respuesta. ¿Tiene previsto el Gobierno establecer alguna medida de fomento para incentivar la promoción de vivienda protegida en zonas de acreditada demanda y poca oferta como medida para reactivar la ocupación del sector? Le acepto que me diga que sean medidas de parques de vivienda de alquiler. ¿Tiene previsto el Gobierno en su nuevo plan establecer alguna medida para poder tener líneas de crédito dedicadas a la promoción de vivienda protegida especialmente de alquiler? ¿Piensa el Gobierno destinar parte de las viviendas traspasadas al Sareb a alquiler social? ¿Tiene previsto que la gestión de las viviendas del fondo social la lleven a cabo las comunidades autónomas o los ayuntamientos, tal como le había pedido?

Finalmente, hablaré de dos temas que tienen que ver con los desahucios. En relación con el plan, ¿qué medidas y ayudas tiene previsto establecer el Gobierno para las familias que ya hayan sufrido un desahucio y que por tanto tengan necesidad de solucionar no temas de relaciones con la entidad bancaria sino porque no tienen vivienda? ¿Suscribe el Gobierno la necesidad de establecer y regular legislativamente medidas contra el sobreendeudamiento y de establecer procedimientos de segunda oportunidad para las familias sobreendeudadas? Para nosotros esta es una cuestión que no podemos obviar, sé que le hemos dedicado tiempo otros días pero hoy creo francamente que también vale la pena.

En cualquier caso, señor Catalá, le agradezco la información que nos ha dado y sobre todo le pido que las últimas frases de su intervención —que seguro que tendremos reflejadas perfectamente— ofreciendo diálogo a las comunidades autónomas se cumplan. Le puedo decir —porque me lo han contado desde el Gobierno de Catalunya— que el mismo va a participar en este diálogo, pero diálogo es resolver el problema. Es decir, si el Gobierno del Estado debe 75 millones a la Generalitat parece lógico que el diálogo consista en decir cómo se van a pagar estos 75 millones.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra su portavoz doña Leire Iglesias Santiago.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Quiero darle la bienvenida una vez más al secretario de Estado. Esta vez sí como secretario de Estado de Vivienda porque ha pasado varias veces por la Comisión pero pocas veces hemos tenido oportunidad de hablar de la materia. Quizá y dándonos cuenta de la realidad social que vive nuestro país, efectivamente, fue un error hacer desaparecer una Comisión como la de Vivienda que tiene una agenda ciudadana más que importante en este momento y por tanto debería tener una agenda muy importante en el ámbito parlamentario. Quiero darle la bienvenida y para que empecemos bien y no nos diga que nuestra disposición no es buena empezaré por las cosas en las que coincidimos. Coincidimos en que merece la pena que ustedes hagan una reorientación de la política del departamento. Es verdad que llevan doce meses reorientándose, casi durante doce meses no hemos hecho nada más que hablar de intenciones y poco de actuaciones, pero ojalá esa gestación larga del Gobierno en materia de vivienda nos pueda llevar a algún puerto porque si no seguiremos viviendo —utilizaré sus propias palabras— en este estado de esquizofrenia. Como la que se da en los presupuestos generales para 2013 que nos presentaron hace poco tiempo y que estamos a punto de ratificar en el Parlamento y que no coincide en nada con las actuaciones que nos ha dicho que va a emprender el Ministerio de Fomento en materia de Vivienda. O coincidirá —no utilizando sus palabras de esquizofrenia sino las de la propia ministra— con cosas surrealistas como que la única vez que la ministra ha venido a hablar de vivienda a esta Comisión, que fue para exponer las líneas general del departamento, presumiera y de que su primera actuación había sido recuperar las bonificaciones a la compra de vivienda, bonificaciones que duraron muy poco tiempo.

Bienvenida esa reorientación en la política de vivienda si hacemos un cambio profundo en un planteamiento, y es que todavía usted no se ha dado cuenta de una cuestión que es fundamental: la política de vivienda es una política social también no solo es una política económica. Es una política que tiene que garantizar a la ciudadanía un derecho que es constitucional, el derecho del acceso a la vivienda. Lo digo porque buena parte de su intervención ha tenido que ver con la necesidad de activar la política de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 16

vivienda para recuperar el mercado, para sanear los instrumentos financieros, para recuperar un sector de actividad económica; pero pocas veces sus palabras han estado dirigidas a garantizar ese derecho de acceso a la vivienda en condiciones dignas para las ciudadanas y ciudadanos españoles. Ustedes tienen todo abierto, tienen abierto el mercado a las políticas relacionadas con el alquiler. Nos hablan de un porcentaje muy bajo del alquiler en España y hace una referencia al 17%. Le haré ya la primera propuesta, no solo seremos constructivos también seremos propositivos. La primera propuesta es que exista una buena línea estadística de vivienda porque tenemos muchas dudas de que ese 17% sea real. Como en su primera comparecencia la ministra nos habló de 300.000 desahuciados, el otro día el ministro de Economía nos habló en el Pleno de 16.000, luego nos dijeron que pese a que había 16.000 hasta 120.000 se podían beneficiar de las políticas que iba a poner en marcha el Gobierno. Y no solo son muchos más los beneficiados que los afectados sino que nos hablaron de actuaciones en materia de alquiler de 600.000, que no sé si se corresponde con la previsión que nos quiere exponer usted en esta sesión porque no ha hablado de ninguna cifra de beneficiarios, ni de presupuestos en cuanto a inversión en estas líneas nuevas de orientación de las políticas del departamento.

Hablaba de alquiler y ustedes saben que la próxima semana en el Pleno debatiremos las enmiendas a la totalidad al proyecto de ley de medidas de fomento y flexibilización del mercado del alquiler que bien pudiera llamarse ley de desprotección del arrendatario de viviendas y beneficiarios de los gestores del patrimonio, por dejar de utilizar el neolenguaje y ponerle a las cosas el nombre que les corresponde. Porque ustedes cuando hablan de flexibilidad en realidad están hablando de más desequilibrio y cuando hablan del fomento del mercado del alquiler en realidad están hablando del privilegio para algunos y algunas. Señor secretario de Estado, me parece casi vergonzoso que usted hoy aquí hable de las Socimi enmarcadas en ese proyecto de fomento de flexibilización del mercado del alquiler cuando han cometido una falta de respeto parlamentario tal como sacar las Socimi del proyecto de ley del alquiler y llevarlo a la tramitación de los Presupuestos Generales del Estado vía enmienda en el Senado, coartando la posibilidad de que tengamos ese debate al que algunos portavoces parlamentarios hacían referencia.

Ustedes en el mercado del alquiler una vez más van a fomentar los desequilibrios en los que se volverán a dar paradojas como que un arrendador de vivienda tenga absolutamente toda la desprotección del mundo y la única garantía de poder recuperar una indemnización de un mes por año de contrato, reducido a tres años los contratos, como máximo dos meses de indemnización en el caso de que el propietario de la vivienda le pueda echar en el momento que quiera. Se han centrado en acelerar exclusivamente —pese a que este fue un anuncio que hicieron en agosto— los procesos de desahucio o las exenciones a las sociedades de gestión inmobiliaria, a estas Socimi, con bonificaciones de hasta un 90% o una tributación a cero, una vez más pensando en la política de mercado y no pensando en las políticas de personas en el ámbito del alquiler. Lo mismo les pasa con la política de compra. La compra ahora desaparece; nos echan a nosotros la culpa de no haber pinchado la burbuja inmobiliaria que quizás otros construyeron, pero no vamos a entrar en ese debate ahora. Quizá lo que parece una vergüenza en estas políticas es que el Gobierno se haya convertido en el promotor de las viviendas de otros, que esa obsesión por el saneamiento de las entidades financieras les haga olvidarse otra vez del derecho al acceso a la vivienda. Que ustedes se conviertan en agentes inmobiliarios es peligroso, y que algunas veces en lugar de ofrecer vajillas o albornos —como ofrecían los bancos cuando firmabas con ellos la hipoteca— lleguen a haber insinuado la posibilidad de ofrecer permisos de residencia a algunos ciudadanos de otras nacionalidades. Me gustaría saber ya que esto es una comparecencia si eso es verdadero o es falso, si está el Gobierno pensando en tomar medidas de esas características.

Como una vergüenza es que se pueda hablar de dación en pago para los activos tóxicos de las entidades financieras que se vayan al Sareb, al banco malo, —que no sé qué tiene de agente social, ni parecido a la Sociedad Pública de Alquiler que decía el portavoz del Grupo Catalán— y no se pueda hablar de dación en pago para gente que está pasándolo realmente mal. Me centro en el tema de los desahucios porque el Ministerio de Fomento y la secretaría de Estado, sus responsables y competentes en la materia son los grandes desaparecidos. Ustedes ni siquiera estuvieron en las reuniones que mantuvimos en La Moncloa, no sabemos qué piensan realmente. Señor secretario de Estado, el Ministerio de Fomento ¿qué piensa respecto de la modificación de las leyes que tienen hoy en día un carácter injusto? ¿Es necesario que hagamos una nueva regulación del mercado hipotecario y de los procedimientos de ejecución de los desahucios o no? ¿Cuál es la posición del Ministerio de Fomento en todo esto? Porque no sabemos absolutamente nada de nada. Ahora parece que le han resultado muy atractivos el Real Decreto-ley 6/2012 y el 27/2012, que a nosotros no nos parecen nada atractivos. Del 6/2012 dijimos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 17

que no iba a beneficiar prácticamente a nadie y ya lo ha dicho el Ministerio de Economía también, a casi nadie. Pero es que del 27/2012 queda gente fuera en condiciones realmente de dificultad, y ante eso el Ministerio de Fomento una vez más es el gran ausente. ¿Qué piensan ustedes, y sobre todo que piensan de adoptar medidas no solo de modificaciones de las leyes, de regulación del mercado sino también de respuesta a las necesidades de la gente? Nos hablan ahora del parque de alquiler social del que, por cierto, La Izquierda Plural y el Grupo Parlamentario Socialista llevaron hace no mucho tiempo a una iniciativa parlamentaria y que el grupo de la mayoría rechazó. Pero, ¿qué piensan hacer en este plan que nos presenta como futuro plan de vivienda y de rehabilitación y regeneración urbana? Porque en este plan, al menos en lo que han remitido a las comunidades autónomas, se hace alguna mención al parque de alquiler social, pero no se habla de las familias que han sido víctimas de una situación de sobreendeudamiento no doloso y sobrevenido para las que no es que le pidamos o les preguntemos, es que les exigimos una respuesta en las actuaciones que ha de adoptar el ministerio y el siguiente plan. No hablaré mucho más de ese plan porque las cosas que ustedes presentan en titulares poco se parecen a las que se convierten en proyectos o iniciativas reales. En este caso, las buenas voluntades están muy bien, y hoy, esta mañana, aprovechando su comparecencia, han empezado a anunciar algunas de las actuaciones del plan, pero la realidad es que poco se parece en eso, en esa esquizofrenia que usted mismo mencionaba.

En la comparecencia sobre presupuestos nos damos cuenta que la inversión en rehabilitación de viviendas ha disminuido un 60% y la disminución en los instrumentos relacionados con el alquiler han disminuido un 30%. Qué curioso que ahora nos cuenten que son las líneas prioritarias de la próxima actuación que tiene que comenzar en el año 2013. ¿Cómo lo van a hacer si no lo han dotado presupuestariamente?

Señor secretario de Estado, les advertimos que la política de vivienda no es una política de caridad, es una política de derechos. Veremos realmente el plan y las actuaciones cuando lo traigan, aunque tenemos conocimiento por el borrador que esta vez, sí, lo han presentado a las comunidades autónomas. Me quedo sin tiempo y quiero recuperar algunas preguntas pendientes de otras comparecencias. Tienen más frentes abiertos. ¿Qué va a pasar con las viviendas en situación irregular cuando han prometido a los afectados una y otra vez soluciones? Todavía no hemos visto ninguna solución. Debe ser que también la están reorientando en su departamento. ¿Qué va a pasar con el código técnico de edificación? Buena parte de empresas y también de arquitectos y otros sectores profesionales que han perdido parte de su volumen de actividad están esperando la publicación de una vez por todas de esa adaptación del código técnico de edificación y para el que ya llevamos casi un año de retraso. ¿Cuáles van a ser los instrumentos efectivos para la gestión de las políticas de alquiler más allá de las bonificaciones fiscales a las Socimi? ¿Qué va a pasar —esto se lo recuerdo porque usted me dijo que lo iba a tomar en consideración— con el tipo de interés de las viviendas de promoción pública? En este momento quien compró una vivienda de promoción pública, debido a la bajada del Euríbor está sufriendo un tipo de interés muy superior a quien compró una vivienda libre, algo que parece incongruente. ¿Piensa el ministerio reorientarse también en esa materia con algún tipo de actuación?

Tiene la costumbre de hablar del pasado; si quiere, nos flagelamos aquí colectivamente, y asumimos todas las responsabilidades de lo que hicimos mal —fatal, seguro, ahora cuando intervenga el señor Ayala o quien vaya a intervenir en representación del Grupo Popular—, pero no se trata de eso, no se trata de seguir hablando una y otra vez de lo que se hizo mal y de lo que se hizo bien. Se trata de que construyamos, de que demos respuesta a necesidades reales de la gente, pero no nos cuenten milongas. Me gustaría que cualquier empresa que pasara a mi gestión tuviera una situación tan preocupante como una liquidez en tesorería de más de 154 millones de euros, como es el caso del Sepes. No nos cuenten que esa es una situación preocupantísima; a lo mejor detrás de eso se esconden respuestas que no sabemos si van a adoptar o no. Ustedes, a través de Sepes, ¿qué van a hacer con la operación Campamento? ¿Se van a dinamizar, se van a promover esas viviendas o piensan liquidarlas junto con esa cancelación que citan de Sepes? ¿Por qué cuando hablan de liquidación de tesorería no tienen en cuenta todos los activos que en este momento administra Sepes? Quizá, por lo que nos está diciendo, porque simplemente procuran un nuevo plan comercial. Me niego ahora a asumir de ninguna manera que la renta básica de emancipación fuera un programa fracasado. Le animo, una vez más, a que tengan en cuenta esas ayudas, esas bonificaciones, para favorecer el acceso a la vivienda de la gente joven. De esas ayudas se beneficiaron 301.000 jóvenes y usted nos está diciendo que ese es un programa de fracaso. Por cierto había una pregunta pendiente respecto de la Sociedad Pública de Alquiler. ¿Qué van a hacer con las gestiones de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 18

los contratos que todavía estaban vigentes con la Sociedad Pública de Alquiler? ¿Se están convirtiendo los antiguos agentes públicos en agentes privados que quieran garantizarles ahora los seguros a los usuarios de las viviendas de la Sociedad Pública de Alquiler? No son preguntas nuevas, son preguntas que estaban pendientes una y otra vez de otras comparecencias, son preguntas que vienen reorientándose durante los últimos doce meses.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra su portavoz don Teodoro García Egea.

El señor **GARCÍA EGEA**: Señor secretario de Estado, señorías, en primer lugar quisiera agradecer al secretario de Estado su comparecencia en esta Cámara para explicar la política de vivienda que, como hemos podido apreciar, ha experimentado un cambio a mejor en su planteamiento, en su concepción, y en el desarrollo respecto de anteriores ocasiones. Del Grupo Popular compartimos la visión que subyace del discurso del señor secretario de Estado, ya que creemos que la política de vivienda no puede ser abordada única y exclusivamente desde el punto de vista de la ayuda a fondo perdido, las grandes partidas presupuestarias o el intervencionismo directo del Estado. Es importante destinar recursos suficientes, pero lo es mucho más articular una verdadera política de vivienda en torno a leyes que permitan a los ciudadanos elegir cómo quieren vivir. No se trata de que desde los poderes públicos imponamos o impulsemos el alquiler frente a la compra de vivienda, por poner un ejemplo muy simple. Una política de vivienda sería permite que los ciudadanos tomen la decisión sobre cómo desean vivir por ellos mismos, mientras que los poderes públicos garantizan que esta decisión se toma con libertad y disponiendo de una oferta suficiente.

La vivienda es un asunto de gran sensibilidad que no puede abordarse superficialmente —como hemos estado viendo durante las pasadas propuestas que se han venido realizando desde la oposición—, sobre todo en un momento en el que muchos ciudadanos no pueden hacer frente a sus deudas hipotecarias como consecuencia de la brutal crisis económica que padecemos ni pueden acceder a una vivienda en régimen de alquiler debido a la rigidez del mercado del alquiler, a lo que se suman esas nefastas políticas económicas que promovieron los anteriores Gobiernos. Esto es un hecho, no es una opinión, tal y como demuestra esa pésima herencia recibida en términos de déficit, de desempleo y de legislación, a la que siempre haremos mención, para que nadie nunca, ni en esta generación ni en las generaciones futuras, se olvide. La política de vivienda no puede ser abordada sin tener en cuenta que la ciudadanía lo que quiere finalmente es trabajar, pagar su hipoteca o pagar su alquiler y para esto hay que poner en marcha medidas serias y de calado a fin de recuperar la senda de crecimiento económico y generar empleo. Aquí no valen parches, aquí no valen propuestas populistas, como las presentadas en el pasado, sobre vivienda cuando durante siete años se ha tenido la responsabilidad de dirigir una política de vivienda concreta y no se ha hecho nada a favor de que la gente pueda tener un proyecto de vida a través de la adquisición de una vivienda en régimen de alquiler o de compra. La política de vivienda, señorías, se construye con discurso como el que el secretario de Estado ha hecho hoy aquí, y esto es un mensaje directo al portavoz del Grupo Catalán. De qué vale el nombre si no hay un verdadero proyecto, un buen proyecto, detrás de las políticas del Gobierno.

Creemos que el Gobierno va en el buen camino cuando aborda la política en materia de vivienda desde una perspectiva integral: flexibilización del mercado de alquiler, protección de los deudores hipotecarios, creación de una bolsa de vivienda para alquiler social, y todo ello junto con un ambicioso y realista plan de vivienda.

Respecto del mercado del alquiler, hasta la fecha el régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra regulado, como saben, en la Ley 29/1994, y este marco normativo no ha permitido alcanzar el objetivo de impulsar y dinamizar el mercado del alquiler para favorecer el acceso a la vivienda, especialmente en estos momentos de crisis económica, de necesidad, como ha dicho el secretario de Estado, de garantizar la movilidad laboral, algo fundamental en los tiempos que corren y de pérdida importante de ingresos por parte de muchas familias. La vigente legislación en materia de arrendamientos urbanos representa un salto cualitativo muy importante en relación con la legislación anterior —la propuesta— en el que la existencia de rentas congeladas y demás rigideces legales propiciaron la existencia de un mercado de alquiler casi inexistente en España y que presenta grandes desfases respecto de otros países de la Unión Europea. A diferencia de otros países de nuestro entorno —también lo ha puesto de relieve en discurso el señor secretario de Estado—, el mercado inmobiliario español cuenta con una alta tasa de propiedad y un débil mercado de alquiler. Las cifras, según Eurostat, creo recordar que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 19

son que solo un 17% de ciudadanos viven en alquiler frente a un 30 de media en la Unión Europea, lo que hace que el parque de este tipo de viviendas, de las viviendas en alquiler, sea muy inferior frente al de propiedad. No hablamos desde el espíritu de mi grupo de forzar al ciudadano a vivir de alquiler o en propiedad, hablamos de permitir que exista un equilibrio en la oferta de ambas modalidades para que el ciudadano pueda elegir. En este sentido felicito la política del Gobierno, que trabaja en esa línea y en esa senda. Creemos, señor secretario de Estado, que este es el camino y nuestro grupo estará al lado del ministerio en todo cuando necesita para dar pasos en esta dirección.

Desde mi grupo estamos convencidos de que el enfoque integral bajo el que el Gobierno está abordando las políticas de vivienda es el camino más rápido para facilitar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos, y es fundamental fortalecer la libertad de las partes para llegar a todos aquellos acuerdos que no deban formar parte de un régimen impuesto por ley, como también se ha dicho aquí hoy, de manera que se deje libertad para que las partes —arrendador y arrendatario— expresen de forma equilibrada sus intereses. No volvamos de nuevo a la política del enfrentamiento entre el arrendador y el arrendatario porque creo que ambos tienen una relación de ganar si la ley se lo permite, y en eso es en lo que el Gobierno está trabajando. Por tanto, resulta necesario reformar aquellos preceptos del marco jurídico actual que impiden un funcionamiento dinámico de nuestro mercado de la vivienda en alquiler. En este caso aplaudimos la intención de introducir algunas modificaciones en la regulación y fiscalidad de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las Socimi, y este es un punto muy importante ya que estas medidas afectan a su régimen fiscal modificando los criterios específicos que permiten la flexibilización del régimen fiscal especial de arrendamiento y vivienda, reduciendo el número de viviendas mínimo necesario, el tiempo en el que deben mantenerse estas en arrendamiento y suprimiendo también el criterio de tamaño de las viviendas. Un punto importante también es la modificación del marco regulatorio de las Socimi, que nacieron en el 2009, con el objetivo de constituir ese instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario de arrendamiento no solo de vivienda sino de cualquier inmueble urbano y que no ha dado los frutos esperados. Por tanto, creo que el Gobierno tiene una buena oportunidad y desde mi grupo estamos convencidos, tras escuchar al secretario de Estado, de que esto será potenciado y ampliado para que puedan cumplir con la función con la que en su momento se crearon. Revisar este marco jurídico de manera que se impulse la constitución de este tipo de sociedades para potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario del alquiler y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias es un aspecto clave para el futuro de la vivienda en España, y creo que serán muy positivas las modificaciones tributarias relativas al impuesto sobre la renta de no residentes, por lo que se añaden dos nuevas exenciones para equiparar ese trato entre este impuesto y el IRPF.

También es prioritario que las políticas de vivienda tengan en cuenta la situación de especial vulnerabilidad, como ha hecho el Real Decreto de protección de deudores hipotecarios recientemente aprobado, en la que se encuentran muchos ciudadanos como consecuencia de la crisis económica que padecemos. El Gobierno —tenemos que recordarlo todos los grupos políticos casi todos los días— ha hecho en un año lo que no hizo el anterior en siete: proteger a los deudores hipotecarios con especial vulnerabilidad y que no pueden hacer frente a las cuotas, paralizar los desahucios y garantizar que todo ciudadano pueda disponer de una vivienda a través de una bolsa de alquiler social creada por el Gobierno. Podemos discutir si esa protección a los ciudadanos de especial vulnerabilidad cubre o no en su totalidad a aquellas personas que no pueden hacer frente a la cuota hipotecaria, y para ello tenemos ahora un periodo durante el debate del proyecto de ley, pero lo que no está en duda es que durante un año un Gobierno se ha puesto al frente de un problema gravísimo que tiene la consecuencia de una dura crisis económica y que durante los anteriores siete años lo único que hemos tenido los ciudadanos ha sido la inacción. Con esto hemos conseguido fijar unas condiciones muy concretas bajo las cuales se paralizan los desahucios que se venían produciendo por orden judicial ante el impago de la hipoteca, permitiendo además que los ciudadanos puedan seguir teniendo una vivienda mientras se buscan soluciones para poder hacer frente a esa deuda hipotecaria. Asimismo, se atienden las necesidades de quienes no poseen vivienda y tienen especiales dificultades para encontrarla. En esta línea desde mi grupo también queremos destacar esa medida de crear un Fondo social de vivienda destinado al alquiler con precios razonablemente bajos que garanticen el acceso a la vivienda de aquellas personas que están atravesando dificultades, porque la política de vivienda también debe atender este aspecto tan importante.

Quería hacer mención a algo de lo que ha hablado en la última parte de su intervención la portavoz del Grupo Socialista, y es que he escuchado con estupor cómo el secretario de Estado hablaba de la nefasta herencia recibida que también afecta en este caso y en gran medida a la sociedad estatal Sepes.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 20

Creemos que, como usted ha dicho, se debe recuperar un instrumento tan necesario como Sepes y alguien debería repasar sus cuentas porque de 289 millones de euros de tesorería en 2006, con beneficios, hemos pasado a una quiebra en 2011 con pérdidas de 124 millones de euros, y no se puede hablar de liquidez cuando realmente se compraron unos terrenos que hoy no valen lo que entonces valían.

Por último quisiera referirme al nuevo Plan de vivienda ya que, según hemos podido escuchar hoy, el Gobierno lo modificará y adaptará a planteamientos de futuro desechando esos antiguos planes que en muchos aspectos han resultado ineficaces y que han estado caracterizados exclusivamente por una subvención hacia la promoción de vivienda. Creemos en el éxito del nuevo plan, escuchándole hoy aquí, en que las líneas de actuación se centrarán en el impulso de la vivienda en alquiler y en potenciar la rehabilitación y la regeneración urbana porque el verde, la eficiencia energética, la certificación energética de edificios y el partenariado público-privado en materia de edificación están cotizando actualmente al alza en el mercado inmobiliario nacional e internacional. Además creemos en este sentido que se mejorará el diseño de las ayudas para lograr que se destinen a los ciudadanos que más las necesiten, superando esos defectos de aplicación que hasta ahora se habían producido y las ineficiencias en la aplicación de los recursos públicos.

En definitiva, en el Grupo Popular creemos en los grandes acuerdos para temas importantes —aquí me quiero referir al resto de grupos— y por eso es necesario dejar de utilizar las políticas de vivienda como arma política, como arma arrojadiza. Es importante que todos los grupos y que todos los parlamentarios seamos parte de la solución y no parte del problema, apoyando al Gobierno y a un secretario de Estado que hoy ha venido a abordar un tema tan crucial como es el de la vivienda. En menos de un año el Partido Popular ha propuesto soluciones concretas tras un trabajo riguroso para solucionar la gravísima situación que muchas personas sufren como consecuencia de una crisis económica que otros crearon, y ahora pretenden hacernos entender que el día 20 de noviembre del año pasado se puso a cero la prima de riesgo, el déficit o el desempleo. El camino para recuperar la senda de crecimiento en nuestro país es este, el que hoy ha expuesto el señor secretario de Estado, reformas serias, rigurosas y sostenibles para los grandes problemas de la sociedad. Si la oposición está dispuesta, desde el Grupo Popular trabajaremos conjuntamente en propuestas de futuro. De momento, mientras se lo piensan, seguiremos trabajando sobre la base del mandato que los ciudadanos nos dieron el 20 de noviembre.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación responde a los portavoces el secretario de Estado don Rafael Catalá.

El señor **SECRETARIO DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA** (Catalá Polo): Gracias, señorías, por las consideraciones y los comentarios. Intentaré atender en la medida de mis posibilidades los temas que he ido anotando, y a algunas cuestiones puntuales que puedan quedarse sin responder estaré encantado de contestarlas por escrito si es necesario.

Me decía la señora Fernández Davila —ha sido reiterado posteriormente en alguna otra intervención— que podemos tener algún defecto de información, y es verdad. Leemos informes de distintas asociaciones y organizaciones públicas y privadas y no siempre coinciden. Por eso en el nuevo Plan estadístico nacional 2013-2016 hemos previsto algunos aspectos específicos asociados con el sector de la vivienda, y en particular con el tema tan importante hoy de los desahucios. Parece evidente que para hacer un buen diagnóstico lo primero es tener buena información, y por lo tanto buenos datos. Más allá de un punto arriba o abajo, lo cierto es que todos compartimos la descripción de nuestra estructura de mercado actual en términos de alquiler versus vivienda en propiedad, porcentaje de actividad dedicado a rehabilitación versus porcentaje dedicado a la construcción, número de viviendas vacías y número de viviendas construidas sin ocupar. Insisto en que ni yo mismo estoy seguro de estos datos y pido a mis colaboradores, a los que saben de verdad, certeza en los datos y sobre todo acabar citando fuentes porque es la mejor manera de que uno se sienta seguro. Según dice tal o cual, son 700.000, o 600.000 o 650.000 las viviendas nuevas construidas sin vender. En todo caso, vamos a intentar tener los datos lo mejor posible porque nos servirá para afinar el diagnóstico y para actuar en consecuencia. A fin de cuentas, como decía la señora Fernández Davila, eso es lo que constituye una política pública: establecer instrumentos, normas y orientar la actuación de los poderes públicos.

Me mencionaba la idea de crear un parque de vivienda en alquiler, pero —como luego se ha puesto de manifiesto en alguna otra intervención— el parque de vivienda en alquiler ya existe. Existe en España mucha vivienda disponible para orientarse al alquiler, lo que hay que crear son las condiciones y los incentivos para que los propietarios lo destinen a ese uso en vez de tenerlas vacías. Por lo tanto, lo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 21

estamos tratando de hacer es crear condiciones normativas a través de la reforma de la ley de flexibilización e incentivo del mercado del alquiler, a través de la asignación de recursos a Sareb, como he mencionado, de un parque de viviendas existente en la actualidad; lo que está sucediendo es que no se pone a disposición del mercado de alquiler, pero ese mercado de alquiler ya existe.

También me mencionaba algunas ideas que luego se han puesto de manifiesto en la intervención de la señora De las Heras o en la de la señora Iglesias sobre si el proyecto de ley de flexibilidad y dinamización del mercado de alquiler es equilibrado o no es equilibrado. Les invito a hacer un ejercicio que para nosotros ha sido muy descriptivo y muy ilustrativo, que es coger todas las observaciones, comentarios y alegaciones que nos han llegado en el trámite de audiencia pública que esta ley tuvo, como bien saben ustedes, desde que se presentó por la ministra de Fomento en la primavera pasada hasta que se presentó definitivamente en el Congreso de los Diputados; tuvo un trámite de audiencia pública, que consta en el expediente al que todos ustedes tienen acceso, con una innumerable participación de distintas administraciones, entidades públicas o entidades privadas, y es verdad que es paradójico que en ocasiones uno puede leer lo mismo y su contrario: hay quien dice que la ley dinamiza la demanda y hay quien dice que lo que hace es dinamizar la oferta —lo he dicho en términos negativos—. Hay quien dice que perjudica los derechos del arrendador; hay quien dice que perjudica los derechos del arrendatario la misma medida. Tenemos que intentar encontrar ese punto de equilibrio, de análisis que nos corresponde como Gobierno y, por lo tanto, pensamos ciertamente que hemos intentado hacer ese ejercicio de equilibrio precisamente para conseguir lo que queremos, que exista un mercado de alquiler.

Pasando ya a algunos de los comentarios que ha hecho la señora De las Heras, usted empezaba con que podemos tener algunas coincidencias en las grandes ideas, pero es evidente que nosotros identificamos una discrepancia radical. Usted plantea que son las administraciones públicas, los Gobiernos los que tienen que hacer la política de vivienda con vivienda pública, con vivienda de titularidad de las administraciones públicas. Nosotros no compartimos esa idea; nosotros pensamos que lo que tiene que hacer el Gobierno es crear las condiciones para que en España haya un mercado dinámico de vivienda en alquiler y que eso satisfaga las demandas de los ciudadanos, pero no a través de una gestión pública necesariamente. Lo que hay que hacer es sumar esfuerzos y ver la actividad que tienen las administraciones públicas, que tienen hoy alguna presencia en el mercado de vivienda y que tienen vivienda disponible que deben reconvertir a la vivienda en alquiler. Pero lo que sobre todo pensamos nosotros que tenemos que hacer es crear las condiciones para que el mercado cree ese parque de viviendas, que existe en la actualidad, y lo ponga a disposición de las necesidades de los ciudadanos. Ninguna de las medidas que hemos adaptado, como usted apuntaba, tiene nada contra el alquiler; pero no quiero volver a insistir porque luego me dicen que me dedico a recordar el pasado.

No he calificado la renta básica de emancipación como un fracaso. No creo que haya sido un fracaso, sino que tiene graves desajustes en relación con la situación actual. No es adecuado promover el alquiler de los jóvenes. Así dicho no está mal, pero creo que el problema del alquiler es de aquellos que lo necesiten, sean jóvenes, mayores o de mediana edad. Por lo tanto, a lo que hay que atender es a las rentas de las personas que necesitan esa ayuda. Focalizar los recursos públicos en una parte del problema es una equivocación de enfoque, no es que sea un fracaso en sí mismo, aunque he identificado errores de gestión, de desincentivación del mercado de alquiler controlado, en el que a lo mejor se han inflado los precios porque los propietarios saben que existe una ayuda pública que puede incluso incrementar —no sé si real o nominalmente al menos— los contratos de alquiler objeto de la subvención; de la misma manera que tampoco me parece razonable subvencionar rentas altas o llevar a cabo otras medidas que ya he mencionado antes.

En el caso de la Sociedad Pública de Alquiler tengo que ser algo más radical porque es un error crear instrumentos públicos en la Administración General del Estado para intermediar en el mercado de vivienda cuando eso lo hace la iniciativa privada, lo hacen los ayuntamientos y las comunidades autónomas. He dado algún dato cuantitativo que pone de manifiesto que ha sido una política, un instrumento erróneo, equivocado y que nos ha costado un buen dinero a todos los ciudadanos para un resultado bastante limitado, bastante pobre.

Las viviendas que el sector financiero sitúa en el ámbito de la Sareb siguen siendo de titularidad privada y, por lo tanto, lo que tiene que hacer la Sareb es poner también ese mercado, ese parque en alquiler al servicio de las necesidades, y estoy seguro de que ahí vamos a contar también con un parque viviendas importante, que es distinto de lo que hemos denominado Fondo social de vivienda. Eso es un parque de viviendas de valor inferior, orientado a un tipo de renta de alquiler mucho más bajo. En todo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 22

caso, como he tratado de explicar en mi intervención, lo que intentamos ver es la totalidad de las políticas que podemos abordar, incentivar con medidas legislativas el alquiler, equilibrar los derechos del arrendador y del arrendatario, dinamizar entidades que pueden participar en el mercado, como son las Socimi, que tienen unas amplias posibilidades si dinamizan el mercado, si aportan vivienda, si invierten en vivienda y que luego destinan al alquiler, la vivienda que va a estar asignada a la Sareb en este proceso de racionalización y saneamiento del sector financiero y la que puede constituir el Fondo social de viviendas. Ninguna de estas piezas se contradice entre sí, sino que pueden ser muy bien complementarias, que tratan de atender distintos enfoques de la realidad.

En todo caso, el presupuesto de 2013, que ustedes mismos conocen y que está siendo objeto de enmiendas y de debate estos días en el Senado, lógicamente es coherente con la política económica del Gobierno en su conjunto y tiene alguna reducción respecto a las dotaciones del año anterior. Los que somos servidores públicos y nos conocemos bien esta máquina compleja que es la Administración Pública podemos tener alguna virtud, pero seguramente tenemos los defectos de nuestras virtudes, que es que podemos ser menos innovadores o echados para adelante, si me permiten la expresión, y por lo tanto tenemos todavía en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 lo que está en vigor en el Plan de vivienda. No hemos querido modificar los presupuestos hasta tanto no se apruebe el Plan de vivienda. Les aseguro que en cuanto el Plan de vivienda se modifique y se cree el nuevo plan de vivienda —llevará un tiempo implantarlo y dotarlo de medidas—, el presupuesto del ministerio estará dotado de las modificaciones presupuestarias que permitan por supuesto destinar los recursos del año 2013 a las líneas que he mencionado asociadas con alquiler, rehabilitación y regeneración urbana; y también estamos estudiando, como no puede ser de otra manera —espero poder desglosárselo con mayor detalle en el futuro—, medidas que mantengan algunas de las piezas que forman parte del Plan de vivienda actual que tampoco tendría sentido cerrar de la noche al día. Estaríamos sin duda desatendiendo necesidades sociales reales que el plan estatal lleva consigo.

El señor Macias aportaba una reflexión sin duda interesante que tiene mucho que ver con la representatividad de las instituciones, qué tiempo de nuestra atención dedicamos a la vivienda. Digo a mis colaboradores que me siento al menos un 33% de mi tiempo secretario de Estado de Vivienda, como lo soy de Transporte y de Infraestructuras, y me esfuerzo cotidianamente en tener bien presente esa atención. Seguramente tampoco es necesario flagelarse más de lo conveniente. Hoy es la primera comparecencia monográfica de vivienda, pero todos los responsables del departamento —la ministra y yo en particular—, que hemos pasado por esta Comisión, hemos dedicado parte de nuestro tiempo —sus señorías han dedicado buena parte de su tiempo también— en preguntas parlamentarias, en comparecencias, en Plenos del Congreso de los Diputados a hablar de política de vivienda cuando no han dedicado tiempo a las políticas de saneamiento del sector financiero y su impacto en la política de desahucios, etcétera. En todo caso, no vayamos a creer que lo que hacemos nosotros no es lo que hacen en el país, los parlamentos regionales, los plenos de los ayuntamientos. Le están dedicando mucho tiempo a la vivienda, seguramente porque la política de vivienda se hace desde la ordenación general que le corresponde a la Administración General del Estado, y por lo tanto a esta casa, sede de la soberanía y del control al Gobierno, pero también la política autonómica y la política municipal son las que verdaderamente articulan y vertebran la política de forma mucho más cercana a los ciudadanos. Como digo, si hacemos un análisis y somos críticos con el tiempo que en esta Comisión hemos dedicado a la vivienda, con nuestro compromiso de tener tanta presencia como sus señorías consideran, a lo mejor no hemos tenido, parafraseando al señor Macias, una gran bacanal en términos de tiempos dedicados a la política de vivienda, pero nuestra disponibilidad para hacerlo en el futuro va a ser sin duda importante.

Sin ánimo de adornar mi intervención, queremos contar con las aportaciones de las comunidades autónomas y los ayuntamientos porque pensamos que ahí se diseñan de manera integral las políticas de vivienda. Vamos a informar en la Comisión Sectorial de Vivienda de la semana que viene a las comunidades autónomas y ahí tendremos —seguro— aportaciones interesantes por parte de todos los Gobiernos. Ya hemos tenido relaciones bilaterales, ya hemos tenido algunas aportaciones. Fíjese si hemos sido transparentes que hemos repartido documentos, algo que a veces puede parecer que es contradictorio. Nosotros pensamos que en la lealtad institucional está el compartir documentos de trabajo, aunque a veces nos veamos con la sorpresa de filtraciones que anticipan medidas de gobierno que no se han adoptado. Hoy había ya una cierta inquietud en los medios de comunicación sobre las líneas del plan estatal de vivienda. Dicho plan ni ha sido debatido en la conferencia sectorial, ni ha sido presentado por la ministra en el Consejo de Ministro, por lo que malamente vamos tener determinaciones o malamente

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 23

vamos a tener ya cerradas líneas. Por lo tanto seguiremos trabajando en esa dirección en estas próximas semanas.

Señor Macias, creo que sabe —y si no se lo digo yo expresamente—, que no somos nada partidarios de políticas de subsidios. Somos partidarios de crear condiciones que permitan el desarrollo de la iniciativa privada que genere oportunidades a los ciudadanos, al crecimiento económico, y en el caso concreto de la vivienda a poner en valor un parque que ya existe en la mayor parte de los casos, y que geográficamente considerado podría tener sentido todavía alguna actuación. Por lo tanto el plan de vivienda lo preverá y tendrá una línea pequeña en su dotación para seguir promoviendo vivienda pública en aquellos emplazamientos geográficos que así lo requieran. De manera que un poco coloquialmente diría que hasta que no tengamos ocupado todo lo que tenemos, buena gana de seguir construyendo. Dicho eso, luego, cuando lo bajas al mapa y lo ajustas, a través de Sepes estamos construyendo vivienda en Ceuta y Melilla. Allí sí que hace falta. Allí no hay vivienda disponible que podamos reorientar al alquiler. Por lo tanto estamos muy en la línea de promover marcos normativos que incentiven la actividad económica, que es la actividad que genera empleo, que genera crecimiento, y que puede llevarnos a recuperar la senda del crecimiento económico y de la creación de bienestar en nuestro país. Como he dicho ya los ayuntamientos son pieza clave. Trabajaremos con la Sareb, que está en este punto constitutivo y fundacional, para que los ayuntamientos a través de la FEMP y de las comunidades autónomas puedan convertirse en agentes dinamizadores de ese parque de viviendas que existe, y que tenemos ya disponible para atender las necesidades de vivienda en la actualidad.

Me hacía una serie de preguntas que algunas creo que he respondido. Viviendas en zona de demanda, sí. Viviendas de Sareb gestionadas por la propia Sareb, pero con las entidades expertas en el sector y con los ayuntamientos. El Fondo social de viviendas pensamos que lo tienen que gestionar las propias entidades propietarias. No creemos que haya que constituir otra sociedad pública. No creemos que lo tengamos que hacer desde el Ministerio de Fomento, ni desde el Ministerio de Economía. Me decía la señora Iglesias que nos había echado de menos en algunas reuniones que ha mantenido con el Gobierno. Le aseguro que somos conscientes de la personalidad única de la Administración y el Gobierno. Por lo tanto somos Gobierno y hemos estado en todos los trabajos. Seguramente donde no hemos estado es en todas las mesas de trabajo, pero los que estaban allí representaban perfectamente la política de gobierno que tiene un enfoque de reestructuración del sistema financiero, tiene un enfoque de restablecimiento de medidas para la ayuda en materia de desahucios. Por lo tanto el Ministerio de Justicia, el Ministerio de Asuntos Sociales, el Ministerio de Fomento, el Ministerio de la Presidencia, el Ministerio de Economía, el Ministerio de Hacienda, todos hemos estado trabajando en la fijación de la posición que el Gobierno ha transmitido a los grupos políticos para intentar consensuar las medidas.

Si en algún momento ha habido duda lo digo ya expresamente, claro que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental, claro que la política de vivienda es una política con un tinte social fundamental. Otra cosa es cómo deba articularse y cómo deban instrumentarse las soluciones adecuadas para resolver los problemas de los ciudadanos en materia de vivienda. No creo que la manera de darle importancia a las políticas públicas sea la de crear departamentos ministeriales. No me parece que tener un subsecretario, un secretario general técnico y toda la parafernalia que acompaña a los ministerios sea la manera de darle importancia a una política. Asignar recursos públicos, sin duda. Priorizarlo en la agenda política, sin duda. Por lo tanto en los presupuestos de 2013 vamos a tener financiación para las políticas, las que están actualmente en vigor, favoreciendo la seguridad jurídica. Hasta el último día que sigan en vigor tendrán dotación presupuestaria, y serán sustituidas por las que establezcamos a partir de entonces.

Le decía antes, señora Iglesias, que no comparto la idea de que esta ley desequilibre los derechos de los propietarios y los derechos de los inquilinos. Podríamos sacar la lista y podría decir que por cada una que usted me diga que favorece al propietario, yo le daría otra o dos que favorece al inquilino. En todo caso, en la misma línea que he mencionado, generar un entorno de libertad de pactos en un mercado que actualmente tiene exceso de oferta, no me parece que sea amenazador para los inquilinos. Hay oferta de alquiler. Hay que generar libertad de pactos para que si algún joven se va a trabajar con un contrato de dos meses pueda alquilar dos meses, porque haya libertad de pactos en los tiempos, no haya plazos mínimos y no haya preavisos exorbitantes. Dinamizar ese tipo de circunstancias no me parece que sea debilitar a ninguna de las partes, sino que al contrario significa flexibilizar. Insisto, en que a diferencia de momentos históricos anteriores, que seguramente algunos hemos conocido, en que no había oferta de mercado de alquiler, hoy la hay, hoy queremos que la haya todavía más dinámica. Que el mercado de vivienda desocupada existente se ponga en alquiler va a favorecer el mercado, va

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 24

a favorecer el ajuste de las rentas cuando así no se ha producido ya, y por lo tanto una naturalidad en el funcionamiento del mercado del alquiler.

Los presupuestos de 2013 —ya comparecí en esta Cámara para presentar los presupuestos del Ministerio de Vivienda— son coherentes con la política general, tienen un objetivo de reducción del déficit, del equilibrio de las cuentas públicas, y por lo tanto reducen las partidas de todas las actuaciones del Ministerio de Fomento, y también estas. Estoy seguro —y así se lo he podido decir a la consejera de Vivienda de Andalucía o a la consejera de Vivienda del Principado de Asturias— de que estamos deseando compartir esfuerzos, sumar presupuestos, y que todas las administraciones públicas hagan esfuerzos comparables al que hace la Administración del Estado para poder compartir políticas de vivienda que resuelvan los problemas que tenemos en la actualidad. Todas las administraciones públicas estamos restringiendo nuestros presupuestos y no somos solo nosotros; lamentablemente la situación económica hace que el alto nivel de endeudamiento de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos les obligue a reducir las aportaciones que hacen a partidas de políticas como la de vivienda, insisto, en el Estado en las comunidades autónomas y también en muchos ayuntamientos.

Me pregunta su señoría por una serie de medidas. Discúlpeme si me he dejado alguna de ellas. El Código Técnico de Edificación —tiene razón y me disculpo por no haber respondido antes— es una orden ministerial como sin duda conoce su señoría. Ha sido elaborada ya la reforma. La hemos sometido al trámite de audiencia. Está para enviarlo a la Comisión Europea porque ese informe tiene que ser objeto de los órganos de la Comisión, y espero que en los próximos meses, porque estos tiempos no son breves, en el primer trimestre del año 2013 podamos aprobarlo definitivamente y adecuar mejor nuestro código técnico al entorno europeo, y crear unas normas en el entorno de la sostenibilidad de la edificación, mejorando su contenido.

Hacía una consideración sobre las viviendas de promoción pública y sus tipos de interés. Lo que está pasando en el mercado es que la vivienda de promoción pública que nacía con un precio inferior al de la vivienda libre, como consecuencia de la tensión del mercado, se nos ha vuelto del revés. Ahora mismo el precio de la vivienda pública es superior al de la vivienda libre, y ahí es donde tenemos que intervenir. Lo estamos estudiando para que el proyecto de ley de rehabilitación incorpore alguna medida que permita ajustar precios, facilitar la venta bajando los precios, y flexibilizando y dinamizando esta situación que paradójicamente en este caso se nos ha dado la vuelta, y ahora mismo podemos encontrar mercado de vivienda libre más barata que de vivienda pública, cuando el objetivo era justo el contrario. No quiero polemizar mucho más con algunos de los datos que he manifestado. Son datos de la contabilidad. Identificar con que el Sepes está bien de tesorería porque ha pedido un crédito al ICO de 250 millones de euros, ojalá no hubiese tenido que pedirlo nunca porque su tesorería está basada en el endeudamiento, que como es evidente hay que devolver y cancelar en el año 2015. Con el esfuerzo de plan comercial que está haciendo Sepes prevé unos ingresos no superiores a 40 millones y tiene que cancelar 50 millones solamente con ocasión de este préstamo que tiene contraído con el ICO.

Termino ya, señorías, esta intervención. Seguramente me estoy dejando algunos temas puntuales que se han planteado. Quería hacer alguna consideración sobre la intervención del señor García, del Grupo Parlamentario Popular. Como ha apuntado su señoría hay que crear condiciones, como he señalado antes, hay que establecer marcos normativos y políticas públicas que incentiven las políticas de vivienda de alquiler, de rehabilitación y de dinamización de la economía, porque creemos que el sector de la construcción no hay que demonizarlo, hay que orientarlo adecuadamente. Seguramente no tendrá la participación en el PIB o en el empleo que tuvo en las décadas anteriores, pero sin duda puede tener importancia en este proceso de recuperación económica que todos estamos intentando construir. Por eso la política de vivienda tiene que ser una política integral, como muy bien indicaba su señoría, tiene que tener una visión global de todos los instrumentos, pero sobre todo tiene que ser realista con la situación actual, y no porque yo pretenda criticar lo que se ha hecho, simplemente la situación actual de 2012, 2013 casi ya, tiene poco que ver en algunos aspectos con la situación económica, política y social del mercado de vivienda de España de la segunda mitad de los años dos mil y los inicios de esta primera década.

Sería ilógico que intentásemos atender necesidades diferentes con instrumentos del pasado. Por tanto es muy necesario cuanto antes transformar los instrumentos, dinamizar el mercado de alquiler, generar confianza en los propietarios para que pongan en el mercado viviendas vacías que hoy existen, generar flexibilidad para que los que quieran acceder al mercado de alquiler no lo vean con incertidumbre, generar ayudas para quien más lo necesite, y no destinar recursos públicos a quien no lo necesita, creando con naturalidad mercado abierto y disponible para que en una sociedad abierta,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 25

en un Estado de derecho instrumentos jurídicos como las socimis actúen con naturalidad, y las comunidades autónomas, los ayuntamientos y el Estado creemos condiciones. Y el plan de vivienda puede ser un magnífico instrumento —termino como dije al principio— para definir todos estos instrumentos, sumar esfuerzos entre las comunidades autónomas, los ayuntamientos y el Estado, y sumar presupuestos que, si bien son más escuetos de lo que lo fueron, si sumamos todo seguramente vamos a contar con recursos públicos suficientes para promover la dinamización del mercado de la vivienda.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a abrir un turno final de aclaraciones por un tiempo no superior a tres minutos para cada grupo.

La portavoz del Grupo Socialista ha pedido a los demás portavoces que se altere el orden. Por tanto doy primero la palabra a doña Leire Iglesias Santiago.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Muchas gracias, en primer lugar a la Mesa, y por supuesto al resto de portavoces por su consideración, así como al secretario de Estado por sus respuestas. Voy a ser muy breve en el uso de la palabra.

Quizá al secretario de Estado habría que decirle que normalmente en sus comparecencias utilizaremos un turno de palabra para hacer la exposición inicial, y un segundo turno de palabra para recordarle todas las cosas que se quedaban pendientes, o debemos establecer otra metodología y es que todo lo que se quede pendiente nos lo empiecen a contestar por escrito, porque quedan pendientes muchas preguntas de esta comparecencia como hay muchas preguntas acumuladas y algunas dudas. Solo dos aclaraciones. Una, las variaciones de los presupuestos y los esfuerzos no son iguales en todos los ámbitos. Ustedes han recortado la capacidad de intervenir en el próximo plan estatal de vivienda aproximadamente un 78%. Eso es una voluntad política, no es un ajuste presupuestario en la línea de los Presupuestos Generales del Estado, y demuestra una intencionalidad en materia de vivienda.

Nosotros sí creemos —y entiendo que lo va a decir algún portavoz parlamentario a continuación— que es necesario en este momento atender las necesidades de algunos colectivos a través de un parque público de alquiler social, y nos gustaría hacer propuestas y trasladaremos iniciativas sobre cómo podría gestionarse.

Por lo demás, sobre la Sociedad Pública de Alquiler voy a las preguntas que no me ha contestado. No le he pedido una valoración de qué hacía el Gobierno anterior. Le he preguntado qué va a pasar con los contratos que están firmados, quién los va a gestionar, cómo se garantizan las cauciones a los propietarios o a los arrendadores de esas viviendas. ¿Hay alguna empresa o agente que esté haciendo la intermediación que hasta ahora estaba haciendo la intermediación pública? ¿Qué pasa con las viviendas públicas, las viviendas del Estado que se habían puesto a disposición de la Sociedad Pública de Alquiler? Esas son las preguntas que le hemos trasladado.

¿Qué piensa sobre los desahucios, la inasistencia y la incomparecencia del Ministerio de Fomento en las sesiones de trabajo? Se lo he preguntado. ¿Qué piensa de la necesidad de que se hagan modificaciones de leyes? ¿Creen que sería bueno, ahora que estamos a tiempo, incorporar en el próximo plan de vivienda actuaciones directamente para la gente que ha sido víctima de una situación de sobreendeudamiento por la que ha perdido su vivienda, y no solo mediante el acceso a la vivienda a través del plan, sino también a través de otras medidas que le puedan permitir reestructurar la deuda y que son cosas que en absoluto aparecen en los reales decretos aprobados por el Gobierno, como no aparece casi nada, como si apenas tuvieran beneficiarios? Por cierto, ¿cuántos pueden ser los beneficiarios de este plan de vivienda? Se lo he preguntado también. ¿Cuál va a ser la inversión? ¿Cuántos recursos están previendo destinar a este plan de vivienda por parte de la Administración General del Estado? ¿Cuántos beneficiarios piensan que va a dinamizar la nueva ley del alquiler?

Hay otras preguntas que quedan pendientes. ¿Qué pasa con las viviendas de situación irregular? ¿Qué van a hacer con la Operación Campamento? ¿Piensan crear algún instrumento para la dinamización del alquiler? Y una sorpresa. Es la primera vez que ustedes hablan de un exceso de oferta en el mercado de alquiler. Hasta ahora hacían una modificación de la ley desequilibrándola para favorecer justamente que aquella gente que tuviera una vivienda en propiedad la pusiera a disposición del mercado, con unas ventajas o con un desequilibrio a favor del arrendador entendiéndolo que apenas había oferta. Me alegra saber que entienden que hay una gran oferta. Por tanto no se justifica que desequilibren el mercado del alquiler.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 26

Usted ha hablado de la única medida o actuación tramposa para el arrendatario de vivienda que puede ser una ventaja, que es la de poder abandonar la vivienda con un preaviso de un mes pasado el primer año, pero hasta eso tiene trampa. Eso puede ser una acción que se pueda penalizar, y siempre y cuando haya ido una vez más, como siempre, al registro, previo pago a los registradores, para poder acceder realmente a los únicos derechos que se le contemplan en esa ley de flexibilización del mercado de alquiler.

En cualquier caso, de esta cuestión vamos a hablar durante su tramitación parlamentaria la próxima semana en la enmienda a la totalidad, y espero que efectivamente en un buen trabajo de esta Comisión en el trámite legislativo, porque enmiendas va a haber muchas y ojalá lleguemos a entendimientos y lleguemos a acuerdos si nos creemos de verdad que la política de vivienda es una política ciudadana.

El señor **PRESIDENTE**: La señora Fernández Davila tiene la palabra.

La señora **FERNÁNDEZ DAVILA**: Una pregunta, señor secretario, y disculpe que no estuviera al inicio de su segunda intervención, porque a lo mejor alguna de las cuestiones que me pueden interesar ya las comenté.

En la media en que hizo una primera intervención más genérica en relación con el plan de vivienda que no conocemos exactamente qué van a hacer, pero que nos preocupaba teniendo en cuenta la ley que se está tramitando, una pregunta que le quería hacer era si el Gobierno ha previsto alguna medida para solucionar los problemas que inevitablemente se van a dar una vez que esta ley se ponga en práctica, es decir, cuando entre en vigor, porque realmente hay muchas medidas gravosas para los arrendatarios, pero hay una que es prácticamente la desaparición de garantías judiciales, que bajo el pretexto de facilitar el desahucio pueden estas personas quedarse sin vivienda en un plazo inadmisible en el sentido lógico de la justicia.

Nos preguntamos si ustedes han valorado la cantidad de desahucios que al amparo de la ley, cuando entre en vigor, pueden existir y si realmente se han planteado algún tipo de medida para buscar solución a estas personas. Estamos ante una ley que es tremendamente proteccionista con los arrendadores y tremendamente gravosa con los arrendatarios. Las viviendas de alquiler no solamente son una cuestión para que las personas que tienen la propiedad puedan ponerlas en alquiler, sino que el problema grave es la necesidad de vivienda de las personas, de las familias. Por tanto nos parece que esta ley no es la más adecuada para el momento que estamos viviendo de tan grave crisis.

Esta pregunta se la hacemos porque realmente hay muchas medidas en la ley que debilitan la situación del arrendatario, pero esta concretamente, desde el momento en que conocimos la ley, nos preocupó e incluso diríamos que nos asustó, porque ante un problema de desahucios en relación con las hipotecas ahora se puede agravar, pero se puede agravar muchísimo en relación con los alquileres.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario de La Izquierda Plural, la señora De las Heras Ladera.

La señora **DE LAS HERAS LADERA**: En primer lugar agradezco al secretario de Estado, señor Catalá, todas las aclaraciones que nos ha hecho. Pero tengo que volver a incidir en que no nos ha contestado a muchas de las preguntas que le hemos hecho y que nos preocupan profundamente, como por ejemplo la existencia de ese número incierto de viviendas con protección pública que están en manos ahora mismo de las entidades financieras y de las administraciones, tanto autonómicas como ayuntamientos, porque como muy bien sabrá han tenido ya subvenciones para la construcción, subsidiación de intereses, etcétera, y ahora mismo están muchas de ellas en las entidades financieras cuando en gran parte ya son del Estado, y porque además creemos que se está incumpliendo de manera flagrante la normativa respecto a que estén desocupadas.

Aquí se ha dicho que no debe de haber un control por parte de las administraciones, por parte del Gobierno respecto a las políticas de vivienda, pero si no existe ese control, si efectivamente no se llevan a cabo políticas de vivienda que garanticen el derecho constitucional y el derecho habitacional, ratificado además por el Estado español en Naciones Unidas, evidentemente no podrá garantizarse ese derecho. En este país las políticas de vivienda han formado parte de una cultura económica, siempre basada en la construcción como ente básico y casi único del sistema productivo. A lo mejor habría que recordar que ya por el año 1958 el ministro Arrese, que como todas las diputadas y todos los diputados pueden comprender cuesta mencionar, dejó bien clara esa frase que hizo famosa: haremos un país de propietarios y no de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 27

proletarios. Desde entonces, las políticas de vivienda han ido encaminadas siempre a la propiedad y se ha abandonado el alquiler. Pero también hay que decir que los sucesivos Gobiernos en democracia han hecho políticas activas de vivienda basadas fundamentalmente en la propiedad y olvidándose del alquiler en sucesivas modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en sucesivos planes de vivienda que favorecían fundamentalmente la propiedad, pero también modificaciones en la Ley del Suelo que hicieron posible que hoy nos encontremos en la situación de *stock* de viviendas, digámoslo así, y de crisis financiera.

Las medidas que ha podido aportar el Gobierno ante la grave y dramática situación, ante la sangría constante de desahucios en este país, han sido un fracaso y creemos que, porque ya lo ha sido el Código de Buenas Prácticas, se ha constatado por el propio Gobierno. Pero el decreto que ahora se está tramitando como proyecto de ley no va a dar soluciones reales a los problemas que sufren cada día más y más familias de nuestro país. Excluye a los desahuciados por motivo del alquiler; hemos tenido noticias trágicas en pérdidas de vida, precisamente familias que se veían afectadas por desahucios por el alquiler y no afectadas por hipotecas. Esta ley que se está tramitando ahora reduce los posibles beneficiarios, que se han elegido de manera arbitraria, y por supuesto paraliza parcialmente los desahucios, pero hay que resaltar aquí, por lo que se ha dicho, que no va a privar de la deuda, sino que la va a aumentar, porque efectivamente la mora continúa durante el tiempo de la paralización, que son dos años. Por tanto desde La Izquierda Plural vamos a presentar una enmienda a la totalidad con texto alternativo a esta ley, y aportaremos posteriormente enmiendas que creemos que son absolutamente necesarias.

Ha dicho el señor Catalá que existe una oferta, un parque de viviendas en alquiler, que por supuesto es privado. Lo que sucede es que todavía el precio de esos alquileres está muy por encima de lo que puede pagar la demanda. Por tanto sigue existiendo un grave problema. Continuamos en un país que es visto desde todos los puntos del resto del mundo como algo escandaloso, donde existen millones de viviendas vacías, casas sin gente y gente sin casas. Esa es la nueva frase del siglo XXI, en 2012, en este país. Liberalizar aún más el mercado de la vivienda con la ley de alquiler, trasladando el negocio de la venta al alquiler sin tener en cuenta el derecho constitucional y habitacional, en el que yo insisto, es francamente un error que pedimos que reconsidere este Gobierno, porque seguirá trayendo graves consecuencias y situaciones de emergencia social. Y facilitar los desahucios exprés, como ya se ha dicho antes, agilizando los procedimientos judiciales de lanzamiento en el alquiler aumentará el problema de los desahucios, y además nos encontraremos con que con su ley de moratoria, como la protección de los deudores hipotecarios que va a durar dos años, que van a pasar a un alquiler social, en dos años también podrán y serán otra vez desahuciados.

Respecto al Fondo social de viviendas a través del Sareb, que el secretario de Estado tendría que contarnos con más detenimiento la línea en la que se va a encauzar, aunque ya nos ha dado datos que han podido clarificarlo, es claramente insuficiente, si como dijo el señor De Guindos contará de entrada con seis mil viviendas, mientras que la previsión —que está alejadísima ya de la realidad— de las familias que estarán afectadas por los desahucios, de acuerdo al decreto, serán 120.000. La propuesta que hacemos es la creación de un banco público de viviendas a precio protegido que garantice ese derecho a la vivienda para todos y todas, independientemente de su condición y de acuerdo a sus ingresos.

Por último, quisiera decirle que la dotación presupuestaria en el marco actual en el que nos encontramos para el cumplimiento del plan estatal no va a permitir que se haga en el año 2013, y usted a pesar de que nos ha dicho que sí, lo sabe.

Le vuelvo a reiterar las gracias por todas sus aclaraciones. **(El señor Macias i Arau pide la palabra).**

El señor **PRESIDENTE**: El señor Macias tiene la palabra.

El señor **MACIAS I ARAU**: Voy a ser muy breve, señor presidente.

Quisiera agradecer las explicaciones del señor secretario de Estado. Le voy a dejar por escrito las preguntas, especialmente una, que si no me la contesta a mí, pero la contesta al Gobierno de la Generalitat, nos daremos igualmente por satisfechos, respecto a los 75 millones pendientes de pago.

Un par de valoraciones. Estoy de acuerdo con el señor secretario de Estado en que hace falta una construcción mínima en estos momentos, pero en algunos lugares creo que es oportuno, como ayuntamientos importantes y ciudades importantes con déficit de viviendas, además con proyectos —repito— muchas veces desde el tercer sector o desde las propias empresas públicas, y por tanto el nuevo plan debe poder acogerlas. Pero también sabe perfectamente el señor secretario de Estado que si se quieren acometer ciertas actuaciones de regeneración, de remodelación o de rehabilitación hace falta para los afectados un mínimo parque. El ejercicio de esponjar necesita poder ubicar en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 28

alguna parte. Por tanto es prudente que el nuevo plan contenga —comprendo perfectamente las prioridades y las comparto—, como apoyo incluso a la política de regeneración y de rehabilitación, esta mínima flexibilidad. Creo que esto es importante.

Esperamos por tanto poder debatir la ley con el Gobierno y con todos los señores diputados. Es una ley que tiene aspectos positivos, y que como todas estas leyes tienen que tener el objetivo de que, manteniendo un equilibrio social o incluso que este equilibrio social se decante del lado de los más débiles, que esta es nuestra misión, sea más eficiente. Este es el reto. No se trata de medidas que vayan a favor de unos o de otros, sino de hagan el mercado más eficiente. Creo que la ley pretende esto y debemos ser capaces de conseguirlo, y en esta línea vamos a trabajar con toda la intensidad que haga falta.

El señor **PRESIDENTE**: Finalmente, el portavoz del Grupo Parlamentario Popular, don Teodoro García.

El señor **GARCÍA EGEA**: Muy brevemente. Señor secretario de Estado, le manifiesto de nuevo el apoyo de nuestro grupo a las políticas emprendidas por el Gobierno. También para manifestarle que, como hemos dicho anteriormente, la política de vivienda debe venir desde un aspecto integral del Gobierno. Por eso, no entendemos las críticas desde determinados grupos que parecen manifestar que la política de vivienda o aquella parte del Gobierno encargada de la materia de vivienda ha estado ausente en las negociaciones sobre determinados aspectos relativos a temas como los desahucios. Creemos que el Gobierno debe actuar en este sentido con una sola voz y con una sola dirección, como lo está haciendo. Quiero una vez más reiterarle el apoyo a esas reformas que ha explicado hoy aquí y que el Gobierno a buen seguro emprenderá esa dirección correcta que nos llevará por la senda de la recuperación y del crecimiento.

El señor **PRESIDENTE**: Cierra la comparecencia el secretario de Estado.

El señor **SECRETARIO DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA** (Catalá Polo): Muchas gracias, presidente.

Señorías, quisiera, en primer lugar, pedir disculpas si en mis contestaciones no he atendido detalles puntuales; insisto en la disponibilidad para hacerlo por escrito. Seguro que ustedes me comprenderán tras cinco intervenciones con el detalle y la calidad con la que se efectúan y la posición del interviniente. Les aseguro que a los que venimos a ocupar esta silla —es muy agradable venir al Parlamento y más a esta Comisión—, tanto en presupuestos como en este tipo de comparecencias, a veces se nos hace imposible contestar a todo porque tendríamos que tener un tiempo extraordinario. A lo mejor un día podríamos planificar el tiempo suficiente para contestar una por una todas las preguntas que se nos planteen. Les aseguro que no hay ningún ánimo por mi parte de no transmitir la información. Por lo tanto, si a través de los servicios de la Cámara hacen llegar la documentación de aquello que consideren que no ha sido objeto de aclaración, estaremos encantados en la mayor brevedad posible de ponerlo de manifiesto.

Hay un asunto que me planteaba la señora Fernández Davila y es cómo va a funcionar esto. La Cámara aprobará el modelo de entrada en vigor de la ley, de aplicación. En principio, el diseño es que se aplique la ley de flexibilización y dinamización del mercado del alquiler para el futuro, solamente para aquellos contratos de arrendamiento que se formalicen a partir de la entrada en vigor de la ley. Por lo tanto, ese será el momento en que empiece a surtir sus efectos y no tendrá aplicación retroactiva más allá de que las partes del contrato decidan que sea de aplicación porque entiendan que les es más favorecedor y hagan una novación de su contrato. Nosotros pensamos —no sé si me he explicado suficientemente bien— que en este momento hay una oferta de vivienda disponible suficiente en el mercado, tenemos más de tres millones de viviendas vacías. Por lo tanto, si somos capaces de crear las condiciones que permitan que esa vivienda se ponga en el mercado de alquiler, seguramente estaremos en condiciones de atender la demanda y orientar y voltear un poco esa estructura anómala que tiene nuestra sociedad. Porque es muy cierto —como me decía la señora Fernández Davila— que hemos creado una cultura. Usted citaba al ministro Arrese, y seguramente está asociado con valores culturales de la sociedad española que además han convertido la vivienda en producto de ahorro, porque también la política fiscal —y usted lo dijo antes— ha ayudado a que así sea. Lo cierto es que los tiempos cambian, las sociedades cambian, creo que conviene que miremos alrededor para aprender de políticas exitosas en materia de vivienda y por eso tratamos de incentivar el alquiler, la rehabilitación como modo de actividad constructiva y económica, y la disposición a favor de los ciudadanos de un parque de viviendas que existe, que está

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 29

vacío y que no se pone en alquiler por múltiples motivos, algunos de los cuales tratamos de abordar con la reforma de la ley de arrendamientos. Ojalá el trámite de enmiendas que empieza a partir de los próximos días nos ayude a acertar porque si coincidimos en el diagnóstico, esperamos acertar también en las medidas que adoptemos para incentivar a los propietarios a poner sus viviendas vacías en alquiler y a los ciudadanos que tienen necesidades de vivienda a encontrar en el alquiler una solución razonable y no tener que construir en torno a la adquisición de la vivienda un deseo existencial o un objeto vital para las personas.

Me decía la señora De las Heras que tenemos problemas de datos. No tengo esa información pero por eso vamos a intentar trabajar en el futuro para que en el INE haya buena información estadística. Los servicios de estadística del ministerio tienen alguna información y vamos a intentar coordinarnos también en esto. Una de las redundancias administrativas que hemos podido generar en los últimos años es que todas las administraciones públicas nos hemos dotado de servicios de información, de estadísticas oficiales. Ya que hemos creado los organismos y hemos incurrido en los gastos de funcionamiento y personal, a ver si somos capaces de sumar esfuerzos, de compartir información y tener buenas bases de datos que, insisto, nos permitan acertar en el diagnóstico y en el diseño de soluciones. Nosotros pensamos que los decretos-leyes que ha adoptado el Gobierno están creando instrumentos que permiten ayudar a resolver los problemas, que son complejos, que no son únicos ni uniformes y puede ser que algunos elementos, como la duración temporal de las medidas —dos años—, sea una manera de empezar. Hay que equilibrar también la posición del mercado inmobiliario, tampoco genera una pérdida de valor absoluto de determinados inmuebles. Creo que es un equilibrio de intereses y de partes, y eso estamos intentando. En todo caso, una vez creado ese mercado y esas ayudas, vendrán las ayudas públicas, aunque haya que dimensionarlo adecuadamente, que faciliten el alquiler a aquel que lo necesite y así poder tener una vivienda en alquiler con una renta que en alguna medida pueda ser objeto de ayuda.

En el presupuesto 2013 —insisto— tenemos dotaciones muy importantes, más de 720 millones de euros para políticas de vivienda. Por lo tanto, vamos a intentar acertar con la aplicación de esas ayudas. Son muchos cientos de millones de euros que, bien asignados, estoy seguro de que nos pueden ayudar a conseguir estas medidas y esta orientación de la política de vivienda para resolver los problemas que tenemos establecidos. Decía doña Leire Iglesias —y contesto a su grupo en cualquier caso—, que hay muchos temas pendientes; lo lamento. No coincido de entrada, aunque estoy totalmente dispuesto a que lo trabajemos, en ese concepto de constitución de un parque público de vivienda. No, un parque de vivienda orientada al alquiler, insisto, público o privado, destinado a la vivienda en alquiler y facilitando el acceso de los ciudadanos a la vivienda. En relación con la Sociedad Pública de Alquiler —en estado de liquidación—, desaparece la intermediación que venía haciendo la SPA y ponemos en contacto directo al propietario y al inquilino para que entre ellos articulen su relación sin mayor intermediación. Los seguros son los mismos que venía ofreciendo la SPA; son los que se ofrecen ahora para que los inquilinos, si les interesa, los mantengan en los contratos y la vivienda pública —que creo que era fundamentalmente de Segipsa o de alguna otra entidad— ha retornado a su propietario para que sean ellos los que hagan la gestión de este tipo de vivienda disponible.

En materia de plan de vivienda, comparezco, como he dicho al principio, con auténtica satisfacción para poder hablar de estas cuestiones, pero es verdad que comparezco hoy, día 12 de diciembre, cuando tenemos presentado un proyecto de ley, estamos terminando un anteproyecto de ley y estamos trabajando en un plan de vivienda. Me disculparán si el nivel de concreción de algunas de las medidas no está todavía articulado. No tenemos cerrado cuál va a ser el sistema de ayudas al alquiler y por lo tanto no puedo hoy concretar a cuántos destinatarios está teóricamente destinado. Esos datos los tendremos en muy poco tiempo y los pondremos presentar. Como decía antes, creo que hay una oferta de vivienda vacía que puede ser orientada al alquiler en número suficiente para atender las necesidades actuales y eso es lo que tenemos que hacer. En el debate de totalidad de la semana que viene y en todo el trámite de Comisión y ponencia vamos a tener ocasión de trabajar en las enmiendas que presenten los grupos. En todo caso, debo poner por delante que nosotros creemos que la libertad de pacto entre partes y el fortalecimiento de la seguridad jurídica es una buena noticia para el mercado del alquiler en España. Por lo tanto, el acceso voluntario al registro es un elemento que añade certeza, añade seguridad, fortalece la posición del inquilino, pero en todo caso —insisto— tendremos ocasión, como decían los señores Macías y García, de encontrar en las próximas semanas muchas horas para dedicar a la política de vivienda, en particular a la ley de flexibilización del mercado del alquiler, y estoy seguro de que conseguiremos sacar un resultado normativo que cree condiciones que faciliten la resolución de problemas a los ciudadanos, como lo hará

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 235

12 de diciembre de 2012

Pág. 30

el plan de vivienda que elaboraremos y como espero que lo haga la ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana a lo largo del primer semestre del año que viene.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Catalá.

Ha sido interesante dedicar estas casi tres horas a hablar de política de vivienda. Vendrán otras muchas más, seguro, a lo largo de próximas sesiones. Agradezco a todos los portavoces sus intervenciones y, por supuesto, al secretario de Estado, don Rafael Catalá, sus amplias exposiciones.

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

Eran las siete y diez minutos de la tarde.

cve: DSCD-10-CO-235