



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2008

IX Legislatura

Núm. 133

VIVIENDA

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. PERE MACIAS I ARAU

Sesión núm. 6

celebrada el miércoles 29 de octubre de 2008

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar de la problemática de la vivienda en España:

- | | |
|---|----|
| — Del señor presidente de la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios (AVACU) y presidente de la Confederación de Consumidores y Usuarios (CECU) (Móner Romero). (Número de expediente 219/000037.) | 2 |
| — Del señor presidente del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, COAPIS (Baena Moreno). (Número de expediente 219/000038.) | 12 |
| — De la señora directora general de la Federación Española de Municipios y Provincias, FEMP (Leal Fernández). (Número de expediente 219/000039.) | 20 |
| — Del registrador de la Propiedad señor Méndez González. (Número de expediente 219/000040.) ... | 30 |

Se abre la sesión a las cuatro y diez de la tarde.

COMPARECENCIAS PARA INFORMAR DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA:

— **DE DON FERNANDO MÓNER ROMERO, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN VALENCIANA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (AVACU) Y PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (CECU). (Número de expediente 219/000037.)**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Se abre la sesión.

La Comisión de Vivienda esta tarde tiene la tarea importante de escuchar a diferentes comparecientes, todos ellos muy expertos en cada una de las materias y de reconocido prestigio. En primer lugar, tenemos a don Fernando Móner Romero. Él es presidente de la Confederación de Consumidores y Usuarios, de la CECU. Como decía, es una persona con amplia experiencia, es una persona muy solicitada por todos los miembros de esta Comisión por su reconocida experiencia y también por sus conocimientos. Le damos la bienvenida más cálida, queremos que se sienta cómodo y le agradecemos su esfuerzo y su tiempo; sabemos que lleva más de veintiún años dedicado a estos menesteres, y estoy segura de que su intervención va a ser muy útil para los trabajos de esta Comisión de Vivienda. Así que, señor Móner, tiene la palabra.

Don **FERNANDO MÓNER ROMERO**: Gracias, señora presidenta. En primer lugar, CECU, entidad que presido, agradece la invitación cursada, para estar hoy aquí en esta Comisión y poder dirigir a sus señorías unas palabras sobre nuestra percepción en materia de vivienda, percepción que sin duda ninguna es fruto de la atención directa que tenemos hacia los ciudadanos, y que nos permite de alguna manera reflejar sus preocupaciones y en algunos casos sus necesidades. No es que sea un experto en vivienda; en lo que soy experto es en la protección general de los consumidores y usuarios, porque en ello llevo más de veintiún años de mi vida. Pero sí que es verdad que en el seno de la confederación tenemos personas especializadas en una materia, que sin duda es una de las que genera mayor preocupación en los consumidores y usuarios en nuestro territorio. Si existe una realidad que no debemos olvidar es que la vivienda es el bien de consumo por excelencia para el consumidor, al que más esfuerzo de su renta dedica, y asimismo supone la mayor carga financiera de la mayoría de familias. Debemos considerar además que es un bien de primera necesidad desde que se convierte en la piedra angular de cualquier familia, donde se desarrolla su vida y su intimidad, convirtiéndose en un mínimo imprescin-

dible para el correcto desarrollo de la personalidad. Pero la vivienda es al mismo tiempo un bien de inversión o activo, lo que la ha convertido en el centro de uno de los mayores movimientos de especulación e inversión que se han producido en España durante tantos años. Y esta realidad muchas veces contrasta con la necesidad de vivienda que tiene cualquier persona y, cómo no, con el propio reconocimiento constitucional que merece el acceso de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Más aún, ese mismo articulado habla del interés general que tiene que tener la utilización del suelo para evitar esa especulación. Sin embargo, hemos visto que en los últimos años el consumidor quizá sea el que más ha pagado el coste o el sobre coste que hemos tenido que pagar en materia de suelo, que ha tenido otros muchos beneficiarios, pero obviamente no y nunca el propio consumidor.

El segundo sector en número de consultas y reclamaciones en el año 2007 fue la vivienda. Según datos del Institucional Nacional de Consumo, en total cerca de 170.000 consultas y reclamaciones, lo que supone aproximadamente un 14,5 por ciento del total; aunque es verdad que si analizamos los diez años anteriores la vivienda siempre ha sido el número uno en consultas y reclamaciones, solamente este año pasado debido sobre todo a la situación de las telecomunicaciones ha bajado a ese segundo lugar. Pero si realmente ha variado significativamente en el año 2007, ha sido porque ha habido una disminución en cuanto a las compraventas; eso ha generado un menor número de reclamaciones, pero sí que es verdad que en el año 2007 se incrementaron muchísimo las consultas porque ya empezaba todo lo relacionado con la incertidumbre en el sector de la vivienda. Desde luego, como bien de consumo y de primera necesidad, se mantiene en cabeza; primero, por la universalización de los consumidores implicados o afectados, todos, tarde o temprano, tenemos acceso o terminamos por acceder a una vivienda; y segundo, porque el elevado importe del desembolso económico o del compromiso de pago justifica muchas veces la cautela del asesoramiento jurídico, previo, que hacen los ciudadanos o la reclamación posterior, simplemente porque estamos hablando de que cualquier reclamación conlleva un coste mucho mayor que en cualquier otro sector. En el caso de CECU, de nuestra confederación, estamos hablando de cerca de 40.000 consultas y reclamaciones en el año 2007 en materia de vivienda; cerca de 40.000 familias que han tenido algún tipo de problema en la mayor inversión que realizan en su vida. Con lo cual, se pueden imaginar la situación que eso puede devengar. Téngase en cuenta que si no cuantitativamente, sí cualitativamente son las reclamaciones que tienen un mayor peso específico en el ámbito del asesoramiento jurídico al consumidor. En el año 2008 también estamos observando un claro aumento de las consultas y reclamaciones en materia de vivienda, y concretamente en

compraventa, provocado en unos casos por la incertidumbre. Muchísima gente nos llama preguntando: Quiero comprar un terreno o una vivienda, ¿esta constructora, esta promotora es segura?; porque luego viene la segunda, que es el número de empresas dentro del sector que se han metido en concurso de acreedores, con la problemática o en la situación de indefensión muchas veces que se provoca al que tiene un contrato de compraventa. En cualquier caso, voy a intentar analizar la situación actual a partir de diferentes áreas de actuación. Empezando por lo más importante, en cuanto a las cuantías normalmente, que es el acceso a la vivienda en propiedad.

En la actualidad vivimos una situación de estancamiento de los precios, eso es sabido por todos. Según el Ministerio de Vivienda, en el último trimestre parece que ha bajado una media de uno y pico por ciento. Por las informaciones que tenemos, ahora mismo hay muchas entidades o empresas que están facilitando datos, conocemos muchísimos casos donde la bajada de precios en algunas comunidades puede llegar a superar el 15, el 20 por ciento, o en algunos casos concretos, ya no por provincias, sino por situaciones concretas de familias, hasta ha llegado a bajar el precio de la vivienda un 20 o un 30 por ciento. Y aun así se han encontrado con problemas de que no han podido llevar a cabo la venta de la vivienda.

Hace tres, cuatro días recibía un correo electrónico en nuestra confederación de una persona de Gandía, la cual nos decía: Tengo un problema, y es que mi nivel de sobreendeudamiento —una parte importantísima es responsabilidad suya— no me permite seguir pagando las cuotas para amortizar este crédito hipotecario. Lo que he hecho es poner a la venta la vivienda, pero tampoco puedo venderla. Con lo cual se conjugan dos realidades: una, la imposibilidad de poder hacer frente a la deuda; y segunda, que para solucionar parte de esa deuda y tener cierta liquidez quiero vender esa vivienda y me es imposible, por la situación actual del mercado.

A tal respecto se debe ser muy cauteloso, pues la reflexión debe ser tenida en cuenta tanto por quienes ahora pretenden acceder a la vivienda, como por aquellos que han adquirido compromisos de pago para bienes que ahora se están devaluando. El problema radica en el insoportable sobre coste. El precio de la vivienda se incrementó en diez años cerca de un 200 por ciento, mientras los salarios y el IPC en un 30 por ciento. ¿Eso qué significa? Que en el año 1998 podríamos estar hablando de que el esfuerzo, teniendo en cuenta la renta familiar media, para el pago de una vivienda podía ser de un 30 por ciento y, ahora mismo, según la memoria del Consejo de Consumidores y Usuarios del que formamos parte, estamos llegando a un 60 por ciento. Lo ideal sería que ese esfuerzo nunca superase un tercio de los ingresos, y estamos hablando de un 60 por ciento. Además, durante estos últimos años, aprovechando el

incremento de la demanda provocado por una mayor accesibilidad a la financiación y de los potenciales adquirentes, se ha juntado el fenómeno migratorio con el acceso a la vivienda de los que formamos parte de ese *baby-boom* de los años setenta y han surgido múltiples empresas, intermediarios, que a la sombra de un hipotético servicio han incrementando, mediante comisiones y otros gastos a cargo de los consumidores, un precio que de ordinario posiblemente hubiera sido inferior. La regulación de la intermediación inmobiliaria, aunque llegue tarde, y mucho, es necesaria en España. Es necesaria desde hace mucho años, y los varios intentos de ser regulada parece que no han tenido mucho éxito; lo que no puede ser es que en una actividad económica yerma de legislación y abundante de oportunistas no tenga unas bases en las cuales mañana cualquier persona pueda levantar un establecimiento para dedicarse a este tipo de intermediaciones, como abrir una frutería, cuando de lo que estamos hablando es de peticiones de porcentajes por ese tipo de servicios, entre comillas, que obviamente son importantísimos. Por lo tanto, mucho dinero en juego para algo que tendría que tener una base mucho más clara.

Hablando del marco legislativo, en los últimos años la Ley de mejoras de protección de los consumidores aprobada en el año 2006, en diciembre, si no recuerdo mal, y el real decreto del año 2007, han permitido en algunos casos clarificar el régimen de la compraventa de muchos consumidores que sufrían la imposición de costes que correspondían legalmente al vendedor, como era la plusvalía, el enganche de suministros, y que se resolvían de manera muy distinta por los tribunales españoles. Ya tenemos una parte medianamente solucionada. Sin embargo, y como CECU puso de manifiesto en un informe que hicimos en el año 2006, dentro de un proyecto financiado por el Instituto Nacional de Consumo, y publicado, entre otros, en la revista del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles en 2007, un porcentaje altísimo de contratos de compraventa de viviendas sigue incluyendo cláusulas abusivas; en el siglo XXI. Esto pone de manifiesto dos necesidades inmediatas: la formación de los consumidores, que para nosotros sigue siendo esencial —de hecho tenemos claros ejemplos de que destinamos una gran parte de nuestros recursos a intentar que los ciudadanos se informen en temas que luego les generan todas esas preocupaciones, para que sean conocedores de sus derechos, pero también de las imposiciones que pueden impugnar—, y también que se potencien los servicios que hay dentro de la Administración, en concreto de inspección, que tienen que controlar o que pudieran controlar o que deberían controlar los contenidos de todos esos contratos y de la documentación inherente al contrato de compraventa de vivienda.

Existen otros datos también que nos permiten encontrar fórmulas de abaratamiento en el acceso a la vivienda.

En el año 2007 el 82 por ciento de las promociones parece que era por promotoras privadas, y solamente un 1,5 por ciento por cooperativas. Pues a lo mejor, a pesar de la complejidad de ese sistema de acceso que es el régimen de cooperativa, si tiene una buena y controlada gestión, puede llegar a permitir el abaratamiento del coste de la vivienda en beneficio del comprador consumidor. Por lo tanto, se podrían establecer líneas por las cuales, por ejemplo, cada vez que hubiese un desarrollo urbanístico, se viniera obligado a reservar un porcentaje para la construcción en régimen de cooperativa si realmente hubiera una demanda de ese sistema.

Teniendo en cuenta esa dificultad que tenemos hoy en día para el acceso a la vivienda en propiedad, la vivienda en alquiler se está convirtiendo en una de las soluciones, una de las opciones para jóvenes, y en algunos casos no tan jóvenes; no obstante este incremento que estamos teniendo en los últimos meses de demanda de viviendas en alquiler está provocando también un endurecimiento de las condiciones por parte de los propietarios. Esta desnaturalización de lo que debería ser la agilidad y facilidad que supondría esta fórmula frente a la propiedad, al poner este endurecimiento, se está plasmando en un incremento de los importes a anticipar como fianza—fianzas que además no suelen ir nunca a los organismos correspondientes de las comunidades autónomas—, exigencias de avales bancarios por plazos superiores a los seis meses e incrementos de precios. Son situaciones que de alguna manera no ayudan a que cambiemos esa compraventa por ese régimen de alquiler. Y si el problema está identificado, si el impago es el principal obstáculo para que salgan al mercado esos millones de viviendas que tenemos vacías, debemos agilizar y dotar de los medios necesarios a quien puede dar respuestas a este problema, que son los tribunales de justicia. De forma que los procedimientos de desahucio, por ejemplo, se puedan tramitar de forma ágil. Es verdad que el Consejo General del Poder Judicial ya ha dado el visto bueno al anteproyecto para la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre el desahucio exprés. Pero no solamente hay que instaurar medidas que doten de confianza a los potenciales arrendadores, sino que se deben diseñar actuaciones que fomenten la idea de ver el alquiler como una opción más para el acceso a la vivienda, todo en aras de ir intentando modificar la cultura de la propiedad, tan arraigada en nuestro país como una única opción sensata, parece, de disponer de una vivienda. Para este fin, el potencial arrendatario debe tener confianza en que el alquiler le permitirá fijar su domicilio individual o familiar con la estabilidad necesaria. Es una vivienda, es nuestro hogar, queremos estabilidad. No hay que olvidar que el cambio de domicilio lleva siempre aparejados problemas de muy diversa índole, como cambios en los lugares donde recibimos la atención primaria, impuestos, compañías suministradoras, y esa estabilidad pasa necesariamente por que el

arrendamiento de vivienda tenga, como hasta ahora, ese plazo mínimo de duración, a petición del inquilino, de al menos cinco años. Cualquier modificación de la ley no debería disminuir esos plazos. Junto a ese plazo mínimo, el arrendatario debe disponer de procedimientos rápidos que le aseguren el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendador, como el acometimiento de obras necesarias, devoluciones de fianzas cuando se terminen los contratos, como dos de los ejemplos de problemas más habituales. Al final lo que tenemos que buscar entre todos es el equilibrio, equilibrio entre derechos de arrendadores y arrendatarios, que es lo que tiene que propiciar ese cambio de cultura al que antes aludíamos.

Finalmente, y también dando entrada a agentes oportunistas, en el alquiler han nacido entidades de gestión de arbitraje privado que, actuando en algunos casos de forma fronteriza con la ilegalidad, han entrado a resolver aspectos que hasta ahora estaban reservados a los tribunales de justicia, como un desahucio, por ejemplo. Y en algunos casos esto impide a los inquilinos el acceso a las garantías propias del sistema judicial. Debemos entender ese tipo de situaciones para que no se potencien, sobre todo cuando no es a petición de la parte más débil, que siempre es el consumidor en este caso.

El apartado que más revuelo viene generando en los últimos meses tiene mucho que ver con la financiación de la vivienda, y es que la crisis actual, en muchos casos o entre otras cosas, es de financiación. Los bancos y cajas han restringido la concesión de créditos, es una realidad, y perjudican la adquisición de esos bienes de consumo. Además, si vemos el saldo vivo de la cartera hipotecaria en este último período ha decrecido de manera notable. Y esta crisis de financiación, cuyo origen teóricamente se ubica en la desconfianza de las entidades de crédito sobre la situación real de liquidez y solvencia del sistema financiero, no puede tener como efecto impedir la materialización de ese derecho de acceso a la vivienda que tenemos los ciudadanos. Y si así es, por parte del sector público se deben adoptar medidas que corrijan este tipo de situación. Ojo, no queremos volver a la excesiva alegría de antes, donde las tasaciones iban muy por encima del precio real, donde se concedían, a lo mejor, sin ningún tipo de control, y sobre todo sin ningún tipo de información. Una de las cosas de las que más nos hemos quejado las organizaciones de consumidores es que las personas que accedían a ese tipo de crédito y, por lo tanto, a las que les provocaban lo que he contado del señor del sobreendeudamiento, no tenían información real de lo que les iba a suponer: Vengase usted aquí, va a ser una hipoteca, tipo de interés variable, y mire, al Euribor más 0,75 por ciento. Vale, pero lo que hay que decirle es lo que le va a suponer durante cuarenta y cinco años, durante cuarenta, durante treinta y cinco, cuál va a ser la carga financiera; dígame usted qué ingresos tiene para verificar que no sobrepase el cuarenta o el cuarenta

y pico por ciento de..., es decir, darle un poquito de información para que no solamente sea compre, compre, compre o endéudese, endéudese, endéudese.

Tanto es así que las reclamaciones a las promotoras en algunos casos se han invertido. También ahora, pero antes sobre todo, los compradores reclamaban por defectos en la construcción, retrasos en los plazos de entrega, miles de motivos —entiendo que por el dinamismo de este acto, no podemos entrar en profundidad— ahora también reclaman porque no pueden hacer frente a la vivienda comprometida mediante documento privado y pendiente de entrega y formalización de escritura pública, pero no porque no quieran la vivienda, sino porque no consiguen una entidad que se la financie, porque obviamente ya no hay tanta alegría, ahora son más exigentes en cuanto a quién dan ese tipo de financiación; o porque no van a poder hacer frente a esa hipoteca. Tenemos muchos casos de personas que prefieren perder las cantidades aportadas —15.000, 20.000, 30.000, 40.000 euros— antes que escriturar y no poder hacer frente al pago de la casa, o porque la entidad financiera ya no les da ese préstamo o porque se dan unos préstamos con unas condiciones que no tienen nada que ver con las que tenían hace tres años cuando empezaron a pagar, o hicieron el contrato de compraventa sobre plano, que el Euribor estaba al 2,2 por ciento y ahora está al 5 por ciento —ha bajado, está al 4 y pico por ciento, el diario, pero el anual todavía no nos hemos beneficiado ninguno. Ante esa situación, si a ello le sumamos la precariedad del empleo, la situación laboral actual, el incremento de comisiones por parte de los bancos, la sustancial rebaja en las tasaciones que hacen las entidades financieras, muchas veces se entiende por qué deciden perder las cantidades aportadas. Además pierden las cantidades aportadas porque se dan cuenta de que hay una cláusula dentro del contrato de compraventa que es una cláusula —nosotros entendemos que abusiva—, que dice que, en caso de no llevar a cabo la escritura pierden todo lo abonado. Pero qué ocurre si es al revés. También hemos visto contratos que estipulan que se podrá subrogar al hipotecario que tiene la constructora o la promotora. Y ahora cuando dice: no, no, pues me voy a subrogar porque no me da ninguna entidad, no, nosotros tampoco le damos.

Además nos encontramos con el famoso Euribor sobre el que muchos ciudadanos se preguntan, y nosotros también, cómo es posible que el intercambio por parte del Banco Central Europeo esté al 3,75 por ciento y el Euribor esté ahora ya al 5 por ciento, y además a nosotros nos cobren el Euribor más un margen o un diferencial que ahora está aproximadamente sobre el uno por ciento. Es decir, ¿por qué esas diferencias tan importantes que al final lo que hacen es que el consumidor esté pagando el 6,5 por ciento?

La caída de algunas empresas promotoras grandes ha generado muchas dudas, y ha demostrado el grave estado

del cumplimiento de las obligaciones. Ahora, cuando han empezado con los concursos de acreedores, nos hemos dado cuenta de que esa obligación legal que existe de avalar o garantizar las cantidades aportadas por los ciudadanos, en muchos casos no se estaba cumpliendo, no había ninguna garantía, ningún aval. Por tanto, esas personas que han aportado hasta ahora 10.000, 20.000, 50.000 euros tienen muchas dudas de si van a poder recuperarlo, porque no tenían ese aval, por mucho que la cláusula sí que estuviese en el contrato. Nosotros hemos dicho en muchas ocasiones que sería interesante que si hay una obligación legal de que esas empresas promotoras o constructoras avalen esas cantidades, que haya algún tipo de registro donde el ciudadano pueda ver si la constructora en una promoción sí lo tiene, en qué condiciones y por qué cantidades. También podría ser un tema interesante. Asimismo tenemos otra dificultad, que ha aparecido con la reciente Ley del mercado hipotecario, la Ley 41/2007, que permite a las entidades requerir a los prestatarios a mejorar la garantía hipotecaria en caso de que la misma se haya visto mermada, por ejemplo, por una reducción del precio de la vivienda. El banco se enriquece con el préstamo hipotecario, además negocia con la garantía hipotecaria, con esa titularización; además obliga al consumidor a suscribir múltiples seguros que cubren las coberturas más diversas; y encima de que el consumidor se empobrece por la depreciación de su vivienda, ¿se ve obligado a buscar otras garantías que restituyan la confianza del banco? La perplejidad tiene su origen en la protección del banco y del inversor, más que frente al adquirente de la vivienda, que siempre es la parte más débil de esta relación.

Finalmente, está el problema del sobreendeudamiento: la dudosidad, que no la morosidad, está ya al 2,5 por ciento. También hay que proporcionar soluciones imaginativas a las familias, y es que el incremento de ejecuciones hipotecarias, de juicios monitorios, incluso de familias que quieren ir a esos concursos de acreedores, no deja de ser un dato estadístico, pero detrás hay familias, y familias que en la mayoría de ocasiones quieren seguir pagando. Quieren seguir pagando, pero no en las condiciones en las que están ahora, porque obviamente se ha añadido todo de lo que he estado hablando anteriormente: incremento de los tipos de interés, situación laboral actual, etcétera.

La vivienda social podría ser una de las soluciones. Según el Ministerio de Vivienda, el término medio de ahorro es del 50 por ciento respecto a la vivienda libre. Vamos a potenciar esa fórmula de vivienda privada. En el año 1993 el porcentaje de vivienda protegida sobre vivienda libre era de un 38 por ciento. Ahora estamos hablando de un 16 por ciento. Es verdad que en los últimos años parece que está subiendo escaloncito a escaloncito. Como se comprueba, los niveles de actuación de vivienda protegida no son compatibles con la actual dificultad de acceso a la vivienda que tienen las

familias. Deben aplicarse soluciones imaginativas que fomenten cuantitativa y cualitativamente las actuaciones en materia de vivienda protegida, cualquiera que sea la fórmula que se habilite.

Para ir concluyendo ya, y como propuestas que nosotros entendemos que pueden ayudar a los ciudadanos: a pesar del avance en materia de vivienda social, es manifiesta la insuficiencia de las actuaciones llevadas a cabo, en la medida en que no llegan de forma suficiente a los colectivos necesarios. Debe conseguirse la efectiva coordinación entre las políticas territoriales. Siguen siendo insuficientes las medidas de control sobre el cumplimiento de la normativa de protección del consumidor en cuanto a comprador de vivienda y arrendatario. Es patente el incumplimiento del real decreto del año 1989 sobre protección de los consumidores, en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda. Este incumplimiento además es manifiesto en el caso de las viviendas de segunda mano intermediadas por empresas no propietarias de los inmuebles, y que obviamente no tienen ningún tipo de control. Hay figuras que actúan en la mediación o en la intermediación de la compraventa, que sí tienen una preparación y que sí tienen unas capacidades y unos documentos que de alguna manera dan una cierta seguridad. Y aunque esta medida llegue tarde, sigue siendo necesaria una modificación legislativa para que la información al consumidor sea completa en las operaciones en que intervengan intermediarios inmobiliarios. Debe aprobarse también ese proyecto de ley en materia de intermediación financiera para que la adopción de ciertas medidas legales expulse del sistema a aquellos agentes desleales o ineficientes, y fomentemos entre todos la protección del consumidor en un sector que ha ocasionado un número importante de quejas y reclamaciones. Además hay situaciones de estafa. Yo recuerdo unos centros de información inmobiliaria que se dedicaban a decir que vendían viviendas, y luego lo que hacían era un contrato de suscripción a una base de datos que recogían de los periódicos. Y esa información, cuando se le daba al ciudadano era cuando ya había pagado esos 300, 400 ó 500 euros.

Deben intensificarse las medidas de promoción de la sostenibilidad en la construcción y uso de la vivienda, más allá todavía inclusive del Código Técnico de la Edificación. Las necesidades de respeto medioambiental y de prevención contra el cambio climático también deben ser tenidas en cuenta. Y obviamente, vender lo que tenemos construido y construir lo que sea necesario. Lo contrario es un despilfarro de recursos que sin duda acusarán las futuras generaciones. La eficiencia energética debe ser promocionada, exigida no solamente en el entorno de la vivienda nueva, sino también en las políticas de rehabilitación de vivienda y de barrios antiguos. Debe retomarse también el estudio y consideración de la aprobación de normas con rango de ley relativas a la

protección del consumidor en caso de sobreendeudamiento, asegurando y permitiendo la satisfacción de sus necesidades básicas. Debemos reflexionar también desde el punto de vista fiscal, sobre ese tratamiento que tiene, o los porcentajes que se pagan a la compra de una vivienda, independientemente de que se trate de primera vivienda donde voy a vivir, de si es una segunda o posterior residencia, o simplemente es con ánimo especulador o inversor.

Debe potenciarse la promoción y construcción, como hemos dicho anteriormente, de vivienda, pero en régimen de alquiler con opción a compra. Nos parece que es una medida que amplía el período de ahorro por parte de las familias; además la decisión de compra no tiene que ser inmediata, sino obviamente la pueden hacer en un tiempo mucho más amplio. La vivienda y la justicia son conceptos que van de la mano. Si queremos potenciar el alquiler, debemos fomentar una justicia ágil en desahucios para aumentar la confianza de arrendadores que saquen viviendas al mercado y beneficie a los futuros inquilinos. Morosidad y sobreendeudamiento forman parte de la realidad actual, y desde los Gobiernos se debe formar a los ciudadanos en planificación financiera. Se debe sostener una clara cultura del ahorro frente a la cultura del endeudamiento, que se fomenta desde vertientes privadas. Deberíamos instaurar inclusive entidades o figuras que actuaran de mediadores entre partes y evitasen los colapsos judiciales o el embargo de viviendas.

Finalmente y como conclusión, debe priorizarse la acción social tendente a hacer efectivo el artículo 47 de la Constitución. El coste del acceso a la vivienda ha seguido incrementándose de forma insostenible, muy superior, como he dicho anteriormente, al incremento salarial, y el coste de su financiación también. Y garantizar un coste asequible a la vivienda debe ser una prioridad de todas las administraciones públicas y poderes, incluido este Legislativo, cualquiera que sea su posicionamiento. Las organizaciones de consumidores vamos a intentar seguir ayudando, a través de las medidas y posibles competencias que podamos tener en tener consumidores formados. Pero al final la legislación es la que nos tiene que ayudar a su protección y defensa.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor presidente de la Confederación de Consumidores y Usuarios; gracias, señor Móner, por su claridad, por su concreción. Si no tiene inconveniente, pasamos a las preguntas de sus señorías. En primer lugar tiene el turno de palabra el Grupo Parlamentario del Partido Nacionalista Vasco, señor Beloki.

El señor **BELOKI GUERRA**: Agradezco las informaciones que nos ha dado don Fernando Móner Romero. Me pasa lo que habitualmente ante un tipo de exposiciones de estas. Nos ha relatado una serie, no voy a decir de medidas, de líneas en las que a su vez habría que

desarrollar distintas medidas. He tomado nota de tres, seis, doce o quince guiones. Y además, debajo de cada guión habría que establecer subguiones, etcétera. Uno no sabe si dejar abrumarse por todo eso y decir ¿y esto es posible? Por ejemplo, hay que agilizar la justicia: ¡pues no me ha dicho usted nada! Me está diciendo: Haga usted, y seguramente tiene razón; y que hay que agilizar toda la Administración; tampoco me dice usted nada. Y etcétera, etcétera. Y ante eso, uno no sabe si abrumarse y decir, ya veremos, ya iremos haciendo lo de cada día, que vayan ocurriendo las cosas y un poco por aquí y otro poco por allí. Entiendo yo que si todo eso hubiera que hacerlo a través de leyes nuevas que tenemos que echar a andar, se nos pasaría esta legislatura y no sé cuántas más sin haber hecho la ley, y mucho menos sin haber aplicado las leyes, etcétera. Y quizá no sé cuándo ya no estaríamos con este problema. De forma que el gran problema es el de la priorización, qué hay que hacer hoy, porque hoy hay un tipo de problemas. No es que no haya que hacer todo, sino qué hay que hacer hoy, ante esta situación. Y a este respecto yo quisiera aprovechar la oportunidad que me brinda usted, que es presidente de una asociación de consumidores y usuarios, para plantearle y preguntarle sobre una problemática que personalmente me parece que merece una consideración clara, que es el tema de la cultura. Porque una cosa son las leyes que podemos estar haciendo y otra cosa es la cultura con la que se aborda desde los ciudadanos, desde nosotros también, qué leyes hay que hacer en función de qué cultura existen, cómo se cumplen las leyes en función de qué cultura existen y cómo funciona todo en función de qué cultura existe.

Usted ha anotado con acierto, yo creo, que este es un tema muy importante. En definitiva: ¿cuál es la cultura que hoy día tenemos en esta sociedad, yo diría no sólo para abordar el tema de la vivienda? La cultura no se puede trocear, porque valdrá lo mismo a la hora de que uno se encuentra ante un problema de trabajo como de vivienda como de cualquier otro tipo de problema. Y ustedes están en el día a día con los consumidores, y están además en un tema que, como usted ha indicado, es muy importante para los consumidores, para el conjunto de los ciudadanos. Es algo en lo que nos va mucho, no sé si acertada o equivocadamente, que sobre eso podría uno filosofar.

Me gustaría, porque sería interesante, hacer algo así como un análisis DAFO de la cultura en este tema, la cultura con la que se viene operando en la sociedad nuestra frente a esta problemática, y como es parte de una problemática más amplia, pero muy importante en sí misma, ¿qué debilidades tiene y qué fortalezas tiene, qué oportunidades nos da y, en definitiva, qué amenazas? Porque entiendo yo que tenemos que ser capaces de pensar y hablaba de que una de sus labores es justamente ir cambiando a través de la formación, entiendo que usted me está hablando de esto, que la cultura ciudadana

con la que se aborde esta problemática, puede ayudar, no digo a resolver, a afrontar el tema desde criterios y seguramente también a no incurrir en muchos errores en los que hemos incurrido en función quizá de esa cultura también, y todos seguramente.

Me gustaría, desde esa perspectiva, si pudiera hacer una exposición sobre, en el fondo, la cultura ciudadana a la hora de abordar una problemática tan nuestra, tan importante; en fin, cómo la retrataría usted, porque entiendo que con esa misma cultura debíamos abordar la que debiera ser la actividad legislativa; entiendo que la Administración debiera abordar con esa misma cultura la actividad propiamente de gestión, y entiendo que los ciudadanos debieran abordar con esa misma cultura la parte que a ellos les toca; porque sí que hay —entre comillas— una responsabilidad compartida de todo el mundo, cada cual en su campo y cada cual en su ámbito. De forma que si me puede dar algunos trazos de lo que entiendo yo que puede ser esta cultura general, podría ser útil también para el conjunto de las medidas que, insisto, usted nos ha expuesto, un amplio espectro de posibles medidas, entre las que quizá en función de la cultura podamos también optar por adelantar unas y retrasar otras.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular, la señora Montesinos.

La señora **MONTESINOS DE MIGUEL**: En este caso, la portavoz del Grupo Popular. (**Risas.**) En cualquier caso, quisiera empezar dando la bienvenida a don Fernando Móner, con el que he coincidido ya en otro Parlamento, en la Comunidad Valenciana, de la que los dos somos originarios; y quería agradecerle, además muy especialmente, esta explicación tan exhaustiva que nos ha hecho y esa radiografía sobre la compraventa, el alquiler, la vivienda social y la financiación, desde luego muy densa y, en cualquier caso, muy preocupante. El panorama que nos ha dibujado es un panorama que incluso me atrevería a calificar de desolador. Ha habido varios temas sobre los que me gustaría que ahondara; luego le formularía una serie de preguntas que me gustaría contestara si se encuentra en condiciones de responder, y si no en otro momento se nos trasladará esa respuesta. Es tremenda la referencia que ha hecho a las cláusulas abusivas que se están produciendo en este momento en los contratos, sobre todo en los de compraventa, que en cierto modo venían un poco provocadas por la falta de formación, decía, y además por la información. Algo que nos llega a nosotros en muchas ocasiones es que el exceso de información, que realmente no informa, confunde al consumidor; es una de las causas por las que al final no sabemos ni cómo responder ni cómo acometer cada uno de los problemas que se nos van planteando a lo largo de ese recorrido que usted ha dibujado en cuanto a las hipotecas, a formalizar la escri-

tura pública; incluso se llega a perder el dinero, como nos decía, que hay familias que están dispuestas a perder eso porque no tienen capacidad financiera para poder acometer la hipoteca. Me gustaría que en cierto modo nos ampliara esto algo más, y si considera que eso es subsanable simplemente con el marco regulador y con otro tipo de información, o si es necesario cualquier otro dato que podamos dar.

Ha hecho referencia a la posibilidad de la figura de un mediador, para no llegar al Juzgado de lo Mercantil, entre las partes. ¿Podría de alguna forma potenciarse esa figura? ¿Cómo? Yo tengo conocimiento de que en algún país de Europa, en la Unión Europea, esa figura ya se ha puesto en marcha y que es dependiente de una institución. Me gustaría que, por favor, pudiera ahondar más en ese sentido, y si considera que eso sería un tema a tener muy en cuenta en España y a poner nosotros en práctica, si resolvería parte de los problemas con los que nos encontramos. Otra fórmula sería de esas reflexiones que ha ido haciendo sobre el tema del concurso de acreedores, la existencia del registro para poder consultar si los promotores tienen garantía y aval y cómo poder resolver esos problemas que nos vamos encontrando los consumidores. Hay otros asuntos en los que por falta de tiempo va a ser difícil que ahondemos mucho más.

No quiero dejar de hacerle una serie de preguntas. Usted decía que había propuestas para resolver varios de los problemas, hablaba por un lado de las medidas insuficientes y de que habría que profundizar en ellas, pero que habría que plantear otras, y además de las políticas territoriales. Ese es un tema que me gustaría conocer y le pido que hable más sobre ese punto. Por supuesto, me gustaría saber si es partidario de limitar el plazo máximo de las hipotecas. ¿Qué medidas propondrían para aliviar la situación de las familias hipotecadas que no pueden, como decíamos al principio, pagar la hipoteca por la subida de los tipos de interés? ¿Y qué ocurre con esa confusión que usted explicaba y razonaba sobre los datos que tenemos todos respecto del Euribor, sobre si aumenta o disminuye? ¿Tiene cifras de familias que han incurrido en mora por impago de la hipoteca? ¿Hasta qué punto estamos hablando de una bolsa de familias que se nos escapa y sobre la que en este momento no tenemos conocimiento real de lo que se está produciendo en España? Y hay otro tema que sí que nos preocupa, por las reflexiones que ha hecho sobre la vivienda protegida, la vivienda social: si tienen ustedes reclamaciones, si tienen conocimiento de reclamaciones de compradores de esas viviendas en contrato privado que no pueden elevar a público. Está claro que eso es un fraude, pero también somos todos conscientes de que esos casos se están dando. No se puede vender en este caso la vivienda protegida, y todos lo sabemos; no hace falta recordar la legislación vigente, pero en cualquier caso queremos saber si eso se está produciendo en este momento y sobre todo en qué cuantía, cuántos casos podemos conocer y

de qué forma se puede combatir; porque si las instituciones están poniendo de su parte precisamente para potenciar la vivienda, si los ayuntamientos y las comunidades autónomas fundamentalmente son las que están haciendo esa apuesta clara, pues de qué forma también podemos combatir esa picaresca con la que nos encontramos en el día a día.

Usted hablaba de la cultura del endeudamiento, de que habría que frenarla. Me cuesta entender o llegar a saber qué fórmulas se pueden emplear para frenar esa cultura del endeudamiento a la que nos está abocando por lo menos la información o la sociedad o como lo queramos llamar, pero en cualquier caso de qué forma podemos poner freno a esa cultura del endeudamiento. Quisiera que me ampliara mucho más, porque hemos disfrutado todos con su exposición, triste, eso sí, como le decía al principio, pero nos hubiera gustado que hubiera podido ser un poquito más extensa para haber profundizado en ello y haber podido hacer alguna pregunta más.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación tiene la palabra el portavoz del Grupo Socialista, señor Santamaría.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Bienvenido, señor Móner, y felicidades por su reciente elección como presidente de CECU. Hoy, como vemos, vamos de valencianos, alicantinas, señal de que es una preocupación importante, sobre todo en un territorio donde el acceso a la vivienda viene siendo complicado desde hace bastantes años. Quería felicitarle también por su faena en cuanto a las asociaciones de consumidores, especialmente hoy que nos ha acercado los problemas reales de los ciudadanos en relación con el acceso y el mantenimiento de las viviendas.

Nos hacía conocer que durante el año 2007 ha sido la segunda preocupación, pero veíamos que sostenidamente en el tiempo venía ocupando una de las preocupaciones principales de los consumidores y usuarios. Ha apuntado algo, pero nos gustaría saber si han variado sustancialmente los motivos por los cuales los ciudadanos se acercan a la confederación. En ese mismo sentido, y viendo que se ha generalizado afortunadamente también la cultura por la apuesta del alquiler, nos gustaría conocer si se ha experimentado un aumento considerable en las reclamaciones y preocupaciones en relación con este tipo de acceso a la vivienda. Desde el conocimiento que tienen sobre los usos y costumbres de los usuarios, ¿puede que exista, más allá de los indicadores de referencia en cuanto a límites recomendables de endeudamiento personal y familiar, cierta tendencia a considerar que es preferible alargar el plazo de amortización aunque se acabe pagando más, obviamente, por el mismo producto? Es decir, si alargar el plazo contribuye de una manera efectiva al incremento desmesurado de los precios, preferimos pagar más aunque sea a más largo

tiempo, y si esto influye en el aumento que hemos visto del precio de la vivienda que nos ocupa, esto es si se sobrevalora porque pagamos más a largo plazo.

Como usted refería también, hemos asistido a un desajuste entre oferta, demanda y necesidad, un desajuste entre vivienda como soporte y derecho, y vivienda como negocio exclusivamente, vivienda como especulación alejada del solo motivo del hogar; por diversas causas que ya han sido analizadas en la Cámara, incluso lo que usted ha venido denominando en sus artículos, buenos beneficios que se han obtenido con la vivienda, es un producto de un modelo económico, pero eso lo dejaremos para analizarlo en otra ocasión. Nos gustaría saber qué opinión le merece, si resulta razonable, dado el *stock* de vivienda vacía que existe y sin vender, que se compren viviendas de este *stock* por parte de las administraciones públicas, aun considerando el sobrecoste al que usted aludía. Ha apuntado un catálogo de medidas, las cuales acogemos satisfactoriamente, y ya las estudiaremos. Comprobamos que van en la línea de las medidas que el ministerio está implementando, incluso ya se apuntan algunas también en el nuevo plan de vivienda que está para su aprobación inminente, plan que esperamos que sea ampliamente consensuado con todas las partes del sector. Los esfuerzos del ministerio han sido importantes, y creo que a la larga darán buenos resultados. Ha apuntado, como decía, soluciones imaginativas; nos gustaría que profundizara un poco más en esas soluciones imaginativas; y sobre todo en aquellas que puedan evitar la perversión, que usted también apuntaba, en cuanto a la apuesta del alquiler. Es bastante que apostemos por el alquiler, para que el mercado endurezca las condiciones. Nos gustaría que profundizara en esas soluciones imaginativas.

Y reiterándole nuestro agradecimiento, muchas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): El señor Móner tiene la palabra.

Don **FERNANDO MÓNER ROMERO**: Voy a intentar contestar a todo. Obviamente Fernando Móner no tiene un conocimiento al cien por cien de todas las situaciones en materia de vivienda, de todas las legislaciones; lo que tiene es un equipo muy bueno que, puede responder posiblemente a algunas de ellas, con lo cual, ahí están esas limitaciones. También es verdad, y aprovecho la oportunidad para decir que nos gustaría, nos encantaría profundizar en toda esta batería de propuestas. Y para eso, para lo que llamamos la atención de los partidos políticos es para que intenten presionar de alguna manera o ayudarnos a que la estructura de la organización de los consumidores crezca para poder dar respuesta a todo ello. Cuando hablamos de consumo, ¿de qué hablamos? Hablamos absolutamente de todo. Es decir, vivienda es una parte de los cien temas diferen-

ciados que nos pueden llegar, por decir un número, a las organizaciones de consumidores; por lo tanto, hay que tener técnicos especializados en todo para poder dar propuestas de toda la información que nos llega, porque, claro, nos llegan 40.000 familias en tema de vivienda, pero es que nos llegan 30.000 en materia de servicios financieros, etcétera. Nos gustaría que por parte de los grupos, de los partidos políticos, también se buscara, o buscamos ese apoyo, porque creciendo el movimiento de los consumidores crece la protección y defensa de los consumidores.

Y ahora, cultura de los consumidores, señorita: he empezado comentando el tema de la cultura del endeudamiento frente a la cultura del ahorro, que intentamos generar nosotros. No es que sea malo el endeudamiento. El endeudamiento forma parte de los ciclos y es bueno, y la inversión, etcétera. Pero lo que nosotros queremos es que el endeudamiento sea planificado y se tenga la información suficiente para saber dónde nos metemos. Si una persona recibe 400 mensajes de endeudamiento y sólo uno de ahorro, posiblemente eso le influya mucho más a la hora de sus hábitos de compra y de sus hábitos de consumo. Durante los últimos veinte años hemos luchado —entre comillas lo de luchado— con tantos mensajes de endeudamiento, que obviamente uno, dos o tres mensajes de ahorro han provocado ese endeudamiento masivo. Que sí, la responsabilidad final de la firma, de plasmar una firma es del consumidor, y eso es obvio, pero todos sabemos que muchos mensajes sobre un mismo tema, al final calan en ese aspecto psicológico del consumidor, que influye luego en sus tomas de decisiones.

En la compraventa de vivienda el factor psicológico es importantísimo. Primero, yo siempre que doy charlas, sobre todo a estudiantes, les cuento lo que yo me encontré, les defino el concepto de consumidor que tenía yo cuando entré hace veintiún años en el mundo de la defensa de los consumidores. Y yo definía al consumidor como un señor que pasaba cabizbajo a una entidad bancaria esperando a ver por dónde le iban a dar. Y ahora yo veo a un consumidor que entra a la entidad bancaria con la cabeza bien alta y dice: vengo a solicitar un préstamo hipotecario; quiero un folleto informativo para un préstamo hipotecario a interés variable, y no me ponga más de Euribor más un 0,65 por ciento, porque es que el de al lado me está poniendo...; esa es la diferencia de consumidor. Y yo quiero entender que las organizaciones de consumidores tenemos que ver algo en ese cambio de tendencia. Pero todavía, a pesar de ese cambio de tendencia, que simplemente es eso, un cambio de tendencia, tenemos a los consumidores que firman cláusulas abusivas porque son contratos de adhesión. Hasta ahora, hasta hace un año y medio, todo se vendía, todas las viviendas se vendían. Lo que no se vendía un día, se vendía dentro de dos días. Y yo quiero esa vivienda, y sé que tengo esta cláusula, pero es que me pesa mucho

y yo quiero esta vivienda. Entonces, iban un poco forzados a aceptar contratos con cláusulas abusivas. ¿Y cuántas cláusulas abusivas hay en contratos de tarjetas? O si no abusivas, que todavía ni se ven.

Ahora mismo se está haciendo publicidad en algún tipo de revistas, sobre todo juveniles, de eso de, llama a este teléfono o manda estos cuatro números y vas a recibir un logo, o una música; y las cláusulas de esa relación contractual vienen en tal tamaño que ni con lupa se ven, ni con lupa se ven. O sea, la oferta publicitaria se ve perfectamente, mis derechos no se ven, a pesar de nuestras denuncias. Convencer a un consumidor de que ponga una denuncia por una situación que le supone 0,30 ó 0,50, es complicado. En el tema de vivienda intentamos decirle es: usted tiene que intentar al final que ese contrato responda también a sus exigencias, no solamente a las exigencias de la promotora o a las exigencias de la entidad bancaria, si es un préstamo. Son contratos de adhesión, y muchas veces el consumidor tiene poco que decir. Respecto a las cláusulas abusivas, en el informe que hicimos en el año 2006 de cien contratos solamente había uno que no tenía cláusulas abusivas. Y eso con todas las normas que tenemos. Muchas veces no es que haya más normas, es que se puedan cumplir las que se tienen. Por eso he hablado del incumplimiento del real decreto que regula la información que se debe transmitir a los consumidores. Por lo tanto, no es que pidamos muchas más normas, sino que se cumplan aquellas que ya están protegiendo a los consumidores en muchas vertientes.

Con más tiempo posiblemente podría haber profundizado más en algunos aspectos, pero las personas que llevamos tanto tiempo con la defensa de los consumidores intentamos cambiar sus hábitos hacia hábitos que no les generen miedo, a denunciar a su médico si realmente ha habido una mala praxis, miedo a denunciar a su abogado, si realmente ha habido una mala atención, que se le quite el miedo a denunciar a su entidad bancaria, que se le quiten esos miedos, si realmente hay unos fundamentos claros de que tiene que denunciar ese tipo de situaciones. Por parte de su señoría del Grupo Popular he recogido algunos puntos. Sobre las cláusulas abusivas en los contratos, ya he comentado que de cien, noventa y nueve tenían cláusulas abusivas; es un elemento más que llamativo; por eso los controles de inspección tendrían que ir destinados a verificar ese tipo de contratos. Con lo que se está jugando ahí es con la mayor inversión que realizamos los ciudadanos, porque es importante la mayor inversión que realizamos, el mayor endeudamiento, y todavía hay noventa y nueve contratos que tienen cláusulas abusivas. Tenemos ahora mismo posiblemente un exceso de información. Y el exceso de información, como bien ha dicho, lo que hace es desinformar completamente y confundir. Nosotros hacemos muchas guías, y nuestras guías no son la ley tal, nuestra guía es en el contrato privado de compraventa no aparece

fecha de entrega de la vivienda, ¿cuánto tiempo tengo que esperar? Es decir, las consultas que nos hacen los ciudadanos con la respuesta básica de lo que tiene que hacer. Es decir, la experiencia que nos da recibir tantas personas todos los días en nuestras oficinas por toda España es que sabemos la realidad de lo que necesitan y de lo que quieren. Pero, claro, si solamente tengo 8.000 euros para hacer esto, pues puedo hacer mil ejemplares. Con lo cual, también tenemos nuestras limitaciones y no puedo tener un técnico para esto. Tenemos nuestras propias limitaciones, no es que no queramos muchas veces, sino que no podemos simplemente. Y estamos hablando de CECU, que tiene veinticinco años de historia y posiblemente sea una de las confederaciones de mayor estructura en este país.

El caso de los que pierden dinero porque o no les dan la hipoteca o no pueden formalizarla. Una de las abogadas me decía que es necesario llamar la atención sobre la necesidad de que los jueces reconozcan la abusividad de contratos, donde una cláusula me dice que lo pierdo todo si realmente no puedo formalizar el préstamo hipotecario o no puedo formalizar —perdón— la escritura; que moderen esas indemnizaciones, es decir, a pagar por la familia en el caso de resolución de contrato. Miren, no es que no quiera la vivienda, es que no puedo, por tanto, vamos a ver si se puede hacer algo para que yo no tenga que perder todo, sí estoy dispuesto a pagar una indemnización o una cantidad.

Sería bueno un mayor control administrativo que impida la celebración de contratos en los que las contraprestaciones están totalmente desequilibradas, inclusive a lo mejor imponiendo un visado administrativo sin el cual no se pueda comercializar cierto tipo de viviendas. Algunos casos parecen medidas altamente intervencionistas, pero es que la situación del mercado hay veces que te deja en una situación en donde las familias, que son lo que realmente nos preocupa, no ven a dónde pueden ir. Ayer estaba en un programa de radio y entró una señora en directo; una señora que tenía una deuda, el banco no le agilizaba la posibilidad de ningún tipo de crédito puente, ni crédito al consumo ni nada para hacer frente a las deudas acumuladas que tenía de varios meses sin pagar, y un amigo le mandó a un señor que prestaba. Y ese señor que prestaba le dijo: No se preocupe, que yo le arreglo los 70.000 euros que necesita y usted al mismo tiempo me va a ir dando dinero para yo ir pagando la deuda con el banco. Ya no ha vuelto a saber nada de ese señor. Claro, ¿esa señora es ignorante o tiene excesiva buena fe o es que está desesperada? La desesperación muchas veces te hace firmar documentación, incluso documentos en blanco. Y no es la primera vez que vemos que se firman documentos en blanco. Siempre se lo he dicho a los jueces, también estoy en cursos donde los jueces están de público y les digo que tienen que impartir justicia, no solamente mirar el documento en sí, sino mirar el entorno en el que se ha producido, la situación

donde se ha creado y a partir de ahí adoptar una decisión. Yo sé que es difícil, porque mi familia está toda en el mundo jurídico, pero tenemos que ver estas casuísticas. Y luego, la imposición de sanciones verdaderamente importantes a las empresas que no hayan hecho entrega de esos avales o seguros establecidos en cuanto a las cantidades entregadas a cuenta. Es decir, ahora nos damos cuenta de que en muchos contratos sí que se pone la cláusula como que estas cantidades están avaladas y luego te pones a buscar y ves que no están avaladas, o que estuvieron avaladas pero ese seguro ya venció. Todo eso a lo mejor lo podemos dotar de más transparencia y de mayor accesibilidad por parte de los ciudadanos.

El tema del mediador. Si yo no pudiese pagar la casa, me encantaría tener una persona que no es un juez, porque es todo previo al juez, completamente independiente que pudiese llamar a la entidad bancaria, y al consumidor y unirles para ver la situación. Usted, entidad bancaria, lo que no quiere son viviendas, porque están devaluándose, usted lo que quiere es liquidez, que le paguen; y usted lo que no quiere es perder la vivienda, usted lo que quiere es pagar. Pues vamos a intentar reunirnos todos plantear ese acuerdo. Sí que es verdad que en algunos países hay alguna figura similar, creo que en Bélgica y en Francia, y a lo mejor podríamos llevar eso adelante, sobre todo en situaciones como las que estamos viviendo ahora, donde no tenemos datos concretos del nivel de impago, pero sí que vemos los datos de la morosidad y de la dudosidad, que están creciendo de manera muy alarmante. Y gracias a que el español, a pesar de que se nos diga que somos del Lazarillo de Tormes, somos personas que, si tenemos deudas, intentamos pagarlas, es decir, dejar de pagar es lo último que hacemos. Pero, claro, cuando me viene un señor como ese que me mandó el correo electrónico de Gandía, que o le da de comer a sus hijos o paga la cuota. Son situaciones extremas, no es la generalidad, pero cuando haya situaciones de estas características, mejor tener una figura que no tener que ir a un procedimiento judicial y proceder a los embargos de vivienda.

Plazo máximo de las hipotecas. Cuando yo veo hipotecas de 40 años, lo que veo es que no hemos sido capaces de que cualquier ciudadano tenga acceso a una vivienda digna en unas condiciones normales. ¿Por qué lo hemos permitido? No, es que el mercado ha permitido que las viviendas suban un 200 por ciento, mientras que nuestros sueldos o pensiones han subido un 30 por ciento. ¿Y quién ha ganado con todo eso? Porque yo sí sé los que han perdido. Que una vivienda valiese 70.000 y ahora valga 150.000, 200.000 ó 300.000 tiene muchos problemas. No, no, pero no hay problema porque le damos una hipoteca a 40 años. ¿Esa es la solución al encarecimiento de la vivienda? Jubilarse con 65 años y dejar la hipoteca a los... Es un tema complicado. ¿Se debería limitar? No sé, habría que preguntarle al ciudadano si no quiere tener la vivienda o la quiere tener a 40

años. Posiblemente contestase que la quiere tener a 40 años porque quiere tener ese derecho a una vivienda, a su unidad familiar. Y ustedes y yo que viajamos y estamos mucho fuera de casa sabemos lo que es tener eso.

No sé ahora mismo, pero podemos averiguar si tenemos reclamaciones de contratos privados que no los pueden elevar a público. Yo me comprometo a contestarle, porque ahora mismo, la verdad es que tendría que mirar en las direcciones del gabinete jurídico. Entregas de dinero negro en compraventa de viviendas las hay y las tenemos, pero en este caso concreto sí que me gustaría profundizar en el tema.

¿Cómo poner freno a la cultura del endeudamiento? Ya lo he comentado, yo creo que el ciudadano es un ciudadano mayor de edad, es un consumidor del siglo XXI, pero que todavía necesita que le lleguen otros mensajes. Nosotros hicimos un estudio sobre la publicidad que había en televisión de todas las empresas que se dedicaban al tema de los créditos rápidos y a la reunificación de créditos y en un horario de mañana ocupaban el 40 por ciento de la publicidad. Está muy bien, pagan la publicidad y los medios están encantados, pero son muchos mensajes de endéudese, endéudese, endéudese porque dan todas las facilidades del mundo. Aquí se hablaba antes de alargar el plazo de amortización. ¿Es bueno o no? Esto ha provocado el tema de las empresas de reunificación de créditos. Es decir, el mensaje es: consumidor, tú ahora mismo tienes una deuda todos los meses —si sumas la tarjeta, el crédito al consumo, los muebles y demás— de 1.800, y vas a pagar 1.000. Claro, el consumidor abre los ojos, pero 1.000 durante 10 años más, con lo cual, al final, la bola de nieve se hace de tal tamaño que no sabe si va a poder asumirla o no. Es una solución de liquidez inmediata, porque durante los próximos meses en vez de 1.500 va a pagar 1.000, pero ¡ojo! durante muchos más años. Y todos sabemos que lo que sea alargar deuda, desde el punto de vista financiero, te comen los intereses. Entonces, no es la solución alargar los plazos de amortización. Hemos visto créditos rápidos con un TAE superior al 25 por ciento. Sí, tiene una responsabilidad importante, y quizá las asociaciones de consumidores tendríamos que haber hecho mucho más al respecto, a pesar de nuestras limitaciones de medios. Pero también es verdad que luchamos contra gente que quiere vender lo suyo, vender productos financieros y con eso ganar mucho, a pesar de que ahora parece que sean los más pobres del mundo y a los que en cualquier momento hay que salvar de cualquier tipo de situación.

Los motivos de la reclamación en vivienda, ¿cómo han variado? Señorita, en su mayoría no han variado. Es decir, seguimos teniendo los problemas de incumplimiento de memoria de calidades, de incumplimiento en cuanto a los plazos de entrega de esas viviendas, en cuanto a incumplimiento de los metros cuadrados de esas

viviendas, porque se dice una cosa y luego es otra; se ha tenido en cuenta los elementos comunes, no se han tenido; los útiles, los no útiles. Hemos tenido también problemas en cuanto a las imposiciones, por ejemplo, de los estatutos y del administrador. Yo entro a la primera reunión de propietarios en la vivienda nueva y el constructor ya me viene con el administrador y con los estatutos hechos. Problemas derivados de que ya tengo la vivienda en mi propiedad y veo una serie de deficiencias. Todo ello también se ha solucionado con las normas que obligan ahora a tener unos seguros que tienen que responder si en los primeros meses tienes algún tipo de problema, pero siguen siendo las mismas situaciones. Y ahora nos encontramos además con lo que he comentado anteriormente con personas que quieren cancelarlo porque esta empresa ha entrado en concurso de acreedores, no se va a construir o se va a seguir construyendo pero no se sabe cuándo, y si cancelan pierden todo, o llegan hasta el final y no les pueden dar la hipoteca, etcétera.

En alquiler han crecido en el año 2007 un 24 por ciento. También es verdad que se tomaron varias medidas que hicieron incrementar la petición o la demanda de este régimen por parte de los ciudadanos en el año 2007; así como lo que es compraventa en el año 2007 no, en el año 2008 ha vuelto a crecer lo que es compraventa. En el año 2007 se redujo lo que era el número de reclamaciones, no así el de consultas, pero en el tema de arrendamiento sí que crecieron. Las motivaciones son de muy diversa índole; desde mis obligaciones y derechos que tengo como inquilino, si tengo que pagar estos gastos; o no tengo que pagar estos gastos, de las devoluciones de las cantidades entregadas como fianza, que luego tardan mucho si se va a acabar el contrato; de obras que me tiene que pagar el dueño y empieza a dar largas para no pagarlas, e incluso para que me vaya de la vivienda. En definitiva, sí que ha habido.

Soluciones imaginativas: Me encantaría poder tener técnicos al cien por cien que nos pudiesen ayudar a buscar esas soluciones imaginativas. Yo aquí he apuntado dos o tres, pero en estos momentos nuestras limitaciones de estructura muchas veces nos imposibilitan llegar a lo que nos gustaría llegar, que es a proponer cien soluciones en cada una de las situaciones. Yo ofrezco a cualquier grupo político que se quiera poner en contacto con la confederación, que podamos mantener reuniones e incluso hacer una estadística de todas las situaciones, que podamos trabajar conjuntamente, a eso me puedo ofrecer. Ahora mismo, soluciones imaginativas hemos apuntado dos o tres, pero al final de lo que se trata es de que esas normas que ya tenemos en marcha pueda ayudar en el tema de la mediación, entre otros; esas que ya hemos tenido de reforma de la ley de consumidores y el texto refundido del año pasado, la reforma de la ley de arrendamientos en cuanto a ese apartado de los desahucios exprés pueden ser algunas de las soluciones. He

podido leer por encima lo que es el plan de vivienda que hay propuesto y ya vienen algunas, como por ejemplo el alquiler con opción a compra, que nos parece algo interesante.

Les reitero que todo el tiempo que podamos disponer de nuestros técnicos, los ponemos a disposición de sus señorías para poder seguir trabajando en el tema.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): No sé si hay algún portavoz que quiera hacer alguna aclaración puntual (**Pausa.**)

En nombre de la Mesa y de sus señorías, quería felicitarle por su intervención, que sin duda ha sido muy interesante, con muchas aportaciones, muchas sugerencias y muchas reflexiones que no le quepa duda que van a ser de gran valor para los trabajos de esta Comisión; también esperamos que se haya sentido cómodo. Quiero reiterar nuestro agradecimiento por su esfuerzo y por su tiempo y desearle muchos éxitos.

Vamos a suspender dos minutos para el cambio de compareciente. (**El señor presidente ocupa la Presidencia.**)

— **DE DON SANTIAGO BAENA MORENO, PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS OFICIALES DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (COAPIS).**
(Número de expediente 219/000038.)

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a proseguir la sesión. El siguiente compareciente es don Santiago Baena Moreno, que es auditor de cuentas y experto contable judicial, es también agente de la propiedad inmobiliaria y administrador de fincas, colegiado en La Rioja; además es persona que tiene distintas distinciones profesionales españolas e internacionales; y en estos momentos es presidente del Consejo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Rioja, y en función de eso está aquí, como presidente del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España. Ha ejercitado una intensa labor docente y creo que su aportación va a ser muy positiva para esta Comisión. Lo único que le voy a pedir a él y a todos los señores y señoras portavoces es que como tenemos también otros dos ponentes de lujo hoy aquí y como además creo que debemos administrar bien nuestro tiempo, nos ciñamos al máximo, con el objetivo de que alrededor de las ocho de la tarde podamos acabar. Por tanto, voy a sugerir que el señor Baena haga uso de los veinte minutos que damos, luego tendrán lugar las intervenciones, que yo pediré que sean sucintas y breves, de los señores portavoces, y por último la réplica del señor Baena.

Bienvenido, señor Baena, muchas gracias por sus aportaciones y tiene la palabra.

Don **SANTIAGO BAENA MORENO**: Gracias, señorías y resto de personas que están aquí presentes.

Como bien ha dicho el señor Macias, mi nombre es Santiago Baena Moreno; y soy presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España. Voy a hablar a capela; tengo mis notas, pero les quiero hablar mirándoles directamente a la cara a todos ustedes, sobre unas cuestiones que les voy a ir diciendo poquito a poquito.

La sensación que me mueve al llegar aquí es una sensación de alegría. Les agradezco enormemente que hayan contado con los agentes de la propiedad inmobiliaria para que les expresemos lo que pensamos, lo que sentimos, lo que estamos viviendo en estas circunstancias en las que nos encontramos ahora mismo. De la misma forma les he de decir que me invade un sentimiento agridulce de encontrarme en estos momentos aquí. Si en algún momento elevo la voz no es porque esté enfadado, en absoluto, es una forma de expresarme a veces un poco vehemente. La dulzura proviene de verles a todos ustedes y venir al Congreso de los Diputados a poderme expresar en nombre de todos mis compañeros; el sentimiento agrio es porque nosotros ya les habíamos anunciado a todos ustedes en el año 2000 lo que podía llegar a ocurrir. A todos los grupos parlamentarios les remitimos un informe en julio del año 2000 y, entre otras cuestiones, apuntábamos lo que posiblemente pudiera llegar a ocurrir cuando aparecieron aquellos reales decretos-leyes, entre los cuales estaba el 4/2000. He traído un informe con una serie de cuestiones para que el Presidente, si es tan amable y lo estima conveniente, les reparta las copias que considere oportunas. En ese informe está incluido ese documento al que me acabo de referir. Nosotros habíamos avisado ya en el año 2000, que fue cuando se produjo aquella fatal desprofesionalización de la intermediación inmobiliaria, que no liberalización de la intermediación inmobiliaria, no se engañen ustedes. Pero es que después, a lo largo del tiempo, los agentes de la propiedad inmobiliaria desde el año 2000 hemos seguido manteniendo el mismo mensaje. Si algunos no lo han querido oír, qué le vamos a hacer, de ahí que también me produzca un cierto sentimiento agrio tener que venir a volver a decir lo mismo que he dicho en otros foros. Muchísimas gracias de todas formas por permitirme decirlo aquí.

Para empezar, ninguno de los agentes de la propiedad inmobiliaria, ni desde luego el humilde agente de la propiedad inmobiliaria que se encuentra delante de ustedes, tiene una varita mágica para arreglar el problema de la vivienda actualmente en nuestro país, pero sí tenemos un conocimiento, porque no se olviden ustedes que represento a una profesión que tiene 60 años de antigüedad jurídica; que agrupa a 46 colegios a lo largo de todo el territorio nacional; que además está agrupada en consejos autonómicos a lo largo de todas las comunidades autonómicas, con un consejo general, que es el que yo presido además de presidir el consejo rector, y que actualmente, a pesar de la situación en la

que se vive, agrupa a cerca de 7.000 colegiados. A nosotros nos está afectando, en cuanto al número corporativo, la crisis a la inversa; nosotros estamos creciendo en número. Curioso, ¿verdad? Y sin embargo lo estamos pasando tan mal como lo puedan estar pasando otros.

Conviene precisar también que nuestro conocimiento, el de los API, no es científico, amén de la preparación que ya tenemos, porque para estar colegiado en un colegio de agentes de la propiedad inmobiliaria se necesita, entre otras cosas, una titulación superior universitaria. Nuestro conocimiento más que científico es empírico; nosotros estamos en la entraña del mercado de la vivienda, conocemos al vendedor, conocemos al comprador, conocemos cómo va a reaccionar la Administración, conocemos también cómo reacciona la empresa. En definitiva, nos encontramos en la calle.

Si yo vengo aquí a decirles que hay una crisis y todas estas cuestiones, dirán ustedes que bendita cosa nos ha venido a decir este señor. Pero a mí me llena de esperanza que al menos nos pongamos de acuerdo en que hay crisis. Nosotros, en febrero de este año, cuando se estaba manifestando que había una crisis inmobiliaria, etcétera, salimos a los medios de comunicación diciendo que lo que había era una crisis financiera, que deviene en una crisis inmobiliaria. Alguno podría acabar diciendo ¿y qué es antes, el huevo o la gallina? La crisis es financiera, es una crisis de financiación. Hemos llegado adonde hemos llegado por diferentes cuestiones: el endeudamiento excesivamente barato; los tipos de interés excesivamente baratos; la vorágine de las entidades financieras trazando a manera de telas de araña, y los ciudadanos como moscas enganchados en esas telas de araña, sin poder salir de ahí. La realidad es que el ciudadano es el que tiene problemas, el ciudadano de a pie es el que se está encontrando con problemas. Y tengan ustedes en cuenta que una cosa que no se puede hacer, que posiblemente se esté haciendo ahora o pretendiendo hacer, es, después de haber patrimonializado los beneficios, intentar socializar las pérdidas. Eso es una perversión. En el mundo en el que vivimos, con un mercado libre, competitivo, tal cual nos lo encontramos, el juego del negocio, el juego del desarrollo es que, lógicamente, la empresa lo que pretende y debe es obtener beneficios. Pero si la empresa no tiene beneficios y obtiene pérdidas y se arruina, también está dentro del juego. Lo que no vale es que mientras todo ha ido muy bien, no acordarse de absolutamente nadie; y cuando llega el momento de las vacas flacas, como fila de pañideras, presentarse ante la Administración pública, ante papá Estado a pedir que le resuelva el problema; o generar, a manera de un chantaje: yo estoy en el centro del sistema, y si usted no me ayuda yo voy a caer, y si caigo yo, usted también va a caer.

Ustedes se estarán dando cuenta de que el que tienen enfrente no es precisamente un cortesano, por las cosas que les estoy diciendo. Ese es el sentimiento que en este

momento hay en la calle, ese es el sentimiento que tiene el ciudadano de a pie, que al final es el que va a acabar pagando toda esta vorágine y todo este conjunto de problemas que se han venido produciendo por la avaricia que se ha generado. Ustedes, hace un momento, han hecho una serie de preguntas al anterior compareciente, don Fernando Móner. Yo no sé si he entendido bien o no, la pregunta no era para mí, ya me harán ustedes las que quieran; pero si les quiero decir que lo que se instauró en este país —y también en otros países— fue la cultura del no esfuerzo, la cultura del pelotazo, la cultura de la especulación. Y en este mismo edificio se ha consagrado también esa cultura. Ustedes recordarán que hace ya muchos años un ministro desde la tribuna del Congreso de los Diputados, manifestó que España era uno de los países donde más rápidamente se podía enriquecer una persona. ¿Pues a qué se está llamando con esto? El artículo 47 de la Constitución, que ustedes conocen perfectamente, mucho mejor que yo, dice que con el suelo no se debe especular. Son directrices que hay que seguir.

Yo quería hablar del tema de la cultura porque al final podemos ponernos a analizar una cosa tras otra, y al final llegaremos a que las conclusiones son estas. Pero yendo a lo más práctico, agradezco a mi antecesor que haya manifestado de forma absolutamente clara algo en lo que yo voy a insistir, y es el dicho aquel de que el mercado todo lo regula. En la práctica ha quedado demostrado que es incierto. Nosotros, en el año 2000, ya empezamos a decir que el mercado todo no lo regula, que tiene que haber unas reglas mínimas. Me estoy refiriendo a intermediación inmobiliaria. Continuamente hemos estado diciendo lo mismo. La Ley 10/2003 recoge en su artículo tercero, apartado a), a los agentes de la propiedad inmobiliaria, y en el apartado b) a los que hay que regular. Los únicos que estamos regulados en nuestro país somos los agentes de la propiedad inmobiliaria dentro de la intermediación inmobiliaria. Y mientras no se regularice la intermediación inmobiliaria habrá abusos de oportunistas, como ha citado el anterior compareciente.

Yendo a lo concreto, nosotros en el año 2000 ya habíamos alertado de lo que podría ocurrir. Entendemos que las competencias de vivienda son unas competencias compartidas; no negamos las competencias del Ministerio de Vivienda, pero entendemos que las competencias de vivienda, al menos en buena parte, han de ser compartidas con las comunidades autónomas. Eso entendemos los agentes de la propiedad inmobiliaria, y eso se debe tener en cuenta. Nosotros creemos que actualmente el mayor problema no es precisamente el precio, que lo es, el valor de las viviendas; el problema es la financiación. Nosotros nos hacemos cruces muchas veces cuando vemos ciertas estadísticas en las que se dice que la vivienda ha bajado un uno y pico, un dos y pico. No, señores, nosotros ya dijimos en febrero que la vivienda había bajado el 30 por ciento. Y ustedes dirán: Pues no

se nota. Vayan ustedes al mercado y verán cómo se comporta. Lo que ocurre es que el mercado ahora mismo no está helado, está congelado, está tiritando, no se producen transacciones. Y dirán: ¿Cómo pueden surgir estas transacciones de las que habla hoy mismo el Instituto Nacional de Estadística, cómo se pueden producir? Son transacciones que vienen de atrás. Y son muy menudadas. El mercado actualmente está congelado, pero es porque no hay dinero, no hay financiación. Y esto sí lo tienen que resolver las entidades financieras. Y si a las entidades financieras se les ayuda, lo que estimamos los agentes de la propiedad inmobiliaria es que se les debe ayudar para que el dinero llegue a los ciudadanos y llegue a las empresas, para que llegue de forma efectiva; que haya controles, que no sea a movimiento ciego, que llegue, porque no está llegando, no para que presenten balances guapos y bonitos.

Les he dicho anteriormente que se producen movimientos especulativos, y que se ha estado especulando. ¿Cuál es el mayor factor que ha venido gravando el valor de la vivienda? El principal factor, dentro de los diferentes factores que intervienen en el valor de una vivienda, es el valor del suelo. En el año 1979 —les hablo de memoria— la repercusión del valor del suelo con respecto al valor final de una vivienda estaba entre el 18 y el 23 por ciento. En el año 2006 estaba entre el 60 y el 65 por ciento. Los sueldos habían subido en una dinámica normal; así como las materias primas; lo que se había encarecido brutalmente era el valor del suelo. ¿Y por qué se había encarecido el valor del suelo? Por movimientos especulativos. Dentro de esos movimientos especulativos, los que realmente han ganado dinero en este país han sido los tenedores de suelo, entendiendo por tenedores de suelo no solo a personas físicas o entidades mercantiles, sino también a las administraciones públicas. Y eso es lo que también hay que decir, con una claridad absoluta y meridiana. Ustedes, señores diputados, tienen una asignatura pendiente —no sé si tendrán bastantes más— de todo el período de la transición, que es la financiación de los entes locales, la financiación de los ayuntamientos. Los ayuntamientos, para poder prestar servicios a sus ciudadanos, necesitan recursos, y no tienen recursos. Y al final, lo que es lamentable es que para obtener recursos tengan que estar tirando del urbanismo. Esto ha venido ocurriendo pero ahora no porque no hay movimiento. Ahora la tristeza es que no hay forma de conseguirlo por ese camino, porque no hay movimiento dentro del mercado de la vivienda.

Conclusión. Todas estas cuestiones que les he ido apuntando y que podríamos ir analizando poquito a poquito, pero quiero ser respetuoso con los tiempos, es lo que al final ha derivado en lo que nos encontramos, y la que el ciudadano que ha comprado está enganchado, endeudado hasta las cachas, como diría un clásico, y además su bien cada momento vale menos, porque si habláramos del sistema de tasaciones, que entendemos

que es defectuoso, tendríamos no para veinte minutos sino para muchos veinte minutos. El ciudadano está endeudado, el ciudadano está atrapado, y el ciudadano puede ir a una situación de concurso, con la reforma de la Ley Concursal podría ir a una situación de concurso, pero ¿qué ciudadano va a ir a una situación de concurso? Van a ir las entidades, las empresas, que además previamente, regularmente ya se han arropado bien, ya se han pertrechado bien con un plan de protección del patrimonio personal tanto de las personas físicas que integran las mercantiles como de las propias mercantiles, y juegan a caballo ganador en situaciones de bonanza, e incluso en situaciones como las que nos encontramos en algunos de los casos. Y si no, ustedes analicen cómo se están produciendo situaciones concursales con la famosa quita, que ustedes conocerán, la quita y la espera, que ya provenía de las suspensiones de pagos de la ley anterior. Quitas del 20, del 30 por ciento, quedándose con los activos, con un plan de negocio para poder desarrollarlo en tres, cuatro, cinco años.

Señores, la vivienda nueva tiene un tope para bajar, y es el tope de los costos al promotor o al constructor. Porque a partir de ese momento no le interesa ya bajarla más, prefiere dejársela a la entidad financiera. Sale mejor parado. Porque si la vende por debajo de esos importes le subsiste la deuda con la entidad financiera. La vivienda de segunda mano, que ya nosotros anunciamos en febrero que entendíamos que había bajado más de un 30 por ciento, y que posteriormente incluso ha seguido teniendo más sesgo, es la que quizá podría ajustarse más.

Esa es la situación en la que nos encontramos. Yo vuelvo a insistir en que mientras no se regule la intermediación inmobiliaria, un motivo de conflictos y de problemas seguirá siendo, seguirá existiendo y seguirá subsistiendo. Nosotros, los agentes de la propiedad inmobiliaria, cuando hemos planteado la regulación de la intermediación inmobiliaria hemos pedido muy poco, créanselo; hemos pedido muchísimo menos de lo que los agentes de la propiedad inmobiliaria nos hemos obligado, nos hemos dado. Hemos pedido un registro público, para que por lo menos se conozca quién interviene; hemos pedido que haya ausencia de antecedentes penales, ¡qué menos!; de delitos contra la propiedad, ¡qué menos!; hemos pedido un seguro de responsabilidad civil. Si tampoco estamos pidiendo tanto. Si todos los agentes de la propiedad lo tenemos.

Pero sí es conveniente, y me gusta poderlo decir en este momento, que sus señorías tengan en cuenta lo siguiente. Ustedes posiblemente hayan oído esa frase, que se ha hecho famosa de la lechuga. No sé si la habrán oído, pero yo se la voy a repetir. En este país se necesita más cualificación para vender una lechuga que para vender una vivienda, porque para vender una lechuga como mínimo se necesita un carné de manipulador de alimentos; para vender una vivienda no se necesita absolutamente nada. Discúlpenme que humildemente les diga

que esa frase es mía, no de quien después la ha venido manifestando. En ese informe tienen un artículo de prensa en el que ya aparece, de fecha bastante anterior a quien la hizo pública por primera vez, que se lo agradezco enormemente, porque ha contribuido a difundirla.

Los agentes de la propiedad inmobiliaria entendemos que los sistemas de control e inspección de la financiación hipotecaria han de ser efectivos, porque actualmente no están siendo efectivos, según nuestro criterio. Entendemos que hay que reformar las normas de tasación de inmuebles. Hay que agilizar la ejecución de los desahucios, y me consta que se está más o menos en esa dinámica, pero hay que agilizarlos efectivamente.

Creemos que la conocida como Sociedad Pública de Alquiler, la SPA, o reestructura su funcionamiento, no converge en multiplicar el gasto allá donde ya hay esfuerzos por parte de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos, y a la misma vez se libera de una carga administrativa que no conduce absolutamente nada más que a realizar tareas pero no objetivos, una de dos, o lo hace de esa manera, o tendrá que plantearse su futuro.

Los agentes de la propiedad inmobiliaria entendemos que el sistema de acceso a nuestros colegios se puede reformar, para que entren profesionales con formación universitaria específica inmobiliaria. En ello estamos. Es lo que se denomina la equivalencia.

Asimismo entendemos que igual convendría abrir el debate sobre la creación de un organismo regulador de vivienda, que no es menos importante que la energía, las telecomunicaciones o los valores bursátiles. ¿Por qué para estos sí y para la vivienda no? Esa especulación desmedida y el afán ilimitado de lucro se han traducido, a la postre, en endeudamientos imposibles que tienen enganchados a los ciudadanos, y se lo reitero una vez más. Los agentes de la propiedad inmobiliaria —y con esto termino—, si sirve de algo, lo que sí les queremos transmitir es esperanza, porque tenemos el convencimiento de que de esta vamos a salir. Y somos realistas en cuanto a lo que ocurre, y a la vez intentamos sembrar optimismo, a pesar de lo que les he dicho. Yo no estaba hablando mal ni de nada ni de nadie; emulando a aquel crítico taurino, lo que estaba haciendo era hablar muy bien de lo mal que se lo han montado algunos, hablar muy bien de lo mal que tenemos ahora mismo la situación. Los agentes de la propiedad inmobiliaria miramos el futuro con optimismo, con un optimismo esperanzado, con cierta relatividad, por supuesto. Pero como se da la circunstancia de que no es la primera vez que ocurre esto, porque cuando vienen mal dadas y vienen duras, los que hemos permanecido en la intermediación inmobiliaria hemos sido los agentes de la propiedad inmobiliaria; los que han huido del mercado han sido los advenedizos, como ha dicho el anterior interviniente, los oportunistas,

que a lo único que han venido es a llevárselo crudo y fácil.

Los agentes de la propiedad inmobiliaria agradecemos a la Comisión de Vivienda que haya tenido a bien citar al presidente de su consejo general en mi persona, y yo me encuentro muy honrado de estar hoy aquí. La vivienda es un problema importante, y no se olviden ustedes de que cuando se tenga que analizar o se tenga que tratar el tema de la vivienda no puede ser solo desde una óptica, ha de ser de una forma poliédrica; tiene muchas aristas, hay vivienda de muchos tipos —primera vivienda, la vivienda habitual; vivienda residencial, la segunda vivienda— y si además esto lo alimentamos con el mundo inmobiliario, entonces tendríamos muchísimas más cosas. Pero eso lo dejo para una segunda ocasión, si les ha quedado buen sabor de boca, para volver a verles.

El señor **PRESIDENTE**: Ahora vamos a dar el informe que nos ha entregado, para que lo tengan todos los miembros de la Comisión.

Vamos a abrir el turno de intervenciones. En primer lugar el señor Beloki, representante del Grupo Nacionalista Vasco.

El señor **BELOKI GUERRA**: Gracias, señor Baena, por su exposición. La verdad es que usted ha venido a invitarnos a un lenguaje políticamente incorrecto, y yo me siento tentado a entrar en ese lenguaje. Lo que pasa es que voy a actuar con prudencia, porque un grupo minoritario como el mío puede lanzarse con relativa facilidad a un lenguaje políticamente incorrecto pero pudiera verse solo en la plaza de toros. Como soy el primero y no sé si me van a seguir los grupos que detrás de mí van a intervenir, que son más serios por razones obvias, por si acaso no me voy a lanzar del todo a la plaza, a ese lenguaje políticamente incorrecto al que usted nos ha invitado. Pero yo coincido con usted en que este mundo es injusto, está lleno de injusticias. Ha citado usted unas cuantas y podríamos extenderlo. Me ha extrañado que no haya citado directamente la corrupción, porque también está en ese mundo. No sé si habría que derivarlo de algunas expresiones suyas, pero en medio de ese mundo ha estado y está la corrupción. Yo coincido con usted en que ese mundo es injusto, y a mi edad aspiro a que sea un poco más justo, pero estoy convencido de que va a seguir siendo injusto, incluso después de que se regule la intermediación inmobiliaria, que es justamente en lo que yo quisiera insistir. Del tema de la intermediación inmobiliaria, y le voy a decir ya con un punto de incorrección por mi parte, al margen de los agentes, la intermediación en sí misma, quién lo ejerza, quién no lo ejerza, ya podemos hablar.

Es evidente que en un mundo que es complicado en todos sus extremos y que además no tiene pinta de irse simplificando, ni en el de la vivienda ni en ningún otro campo, una gran parte de los ciudadanos nos vemos

desasistidos, nos vemos débiles, no sabemos cómo abordar veinte mil realidades que, sin embargo, nos afectan en la vida. Y no somos capaces de analizar las letras pequeñas, esas que vienen muchas veces que no se pueden leer ni con lupa, que decía el anterior ponente, y en cualquier caso, si uno las lee, tampoco las entiende. Entonces, en una sociedad que quiere, digamos, caminar hacia la justicia, parecería lógico que hubiera intermediarios. Yo creo que la política es una intermediación, toda ella, un grado de intermediación. Pero parecería que hubiera intermediarios que fueran justos, que efectivamente le dijeran a uno lo que hay a un lado y lo que hay al otro, y que buscaran la intermediación justa. Los calificativos son fáciles de poner pero muy difíciles de traducir a leyes, a organismos. Eso es muy complicado. Olvídense usted por un momento de los agentes, de usted mismo, y dígame cómo habría que, en su caso, montar la intermediación, cuál sería el mecanismo de intermediación, que luego lo ocupará quien lo ocupe, por si efectivamente diéramos con algún tipo de instrumentación para que los ciudadanos que nos vamos a seguir viendo ante problemas, porque va a haber corruptos, va a haber gente que quiere ganar en dos días mucho dinero, eso va a seguir habiéndolo, yo no creo que porque en un momento nosotros decidamos que no debiera haber, vaya a dejar de haberlo. Vivimos en un mundo que tampoco lo podemos inventar de la A a la Z, es decir, un mundo en el que hay una serie de tendencias generales donde, por ejemplo, la reglamentación in extremo y hasta el último detalle tampoco funciona, por veinte mil razones. Ha hablado usted de un registro público, no sé qué más cosas tendría que haber para que efectivamente la intermediación, en su caso, ante los ciudadanos que deseen comprar o actuar en el campo de la vivienda en los términos que quieren actuar, puedan sentirse más protegidos, más asistidos y, en el fondo, quizá así el mundo sea un poquito menos injusto.

El señor **PRESIDENTE**: Es el turno ahora del señor Matos, como portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Quiero dar la bienvenida a don Santiago Baena y mostrar nuestro agradecimiento, en nombre del Grupo Parlamentario Popular, por su intervención.

Yo comparto las primeras palabras del señor Beloki, con una salvedad: yo creo que el señor Beloki, no sé si su grupo, es igual de serio que el resto de los diputados de esta Comisión. Esa es una confesión que él ha hecho que yo no voy a compartir.

Yo creo, don Santiago, que usted está contento por haber venido al Congreso, por haber sido invitado, y también debe estar contento, y se lo digo un poco en broma, porque se ha desahogado a gusto ante los diputados. Eso es bueno, y, así me lo he tomado yo.

Conozco el disgusto que tienen ustedes en lo que es la tramitación y sobre todo el Real Decreto-ley 4/2000 sobre la intermediación inmobiliaria, y la necesidad que están planteando desde hace años de regularlo de una manera más acorde a los intereses de los agentes de la propiedad inmobiliaria. Yo tomo nota de eso, tengo documentación que me han hecho llegar en otras ocasiones y nos ofrecemos a seguir viéndolo. Sabe que es complejo, que tenemos algunas diferencias desde el año 2000, pero me comprometo a seguir intentando llegar a un consenso con el resto de los grupos políticos, porque sí creo que es necesario llegar a esa regulación en que todas las partes se encuentren cómodas. Pero estamos en esta Comisión, y la idea de la misma fue llamar a todos los agentes sociales en orden, en un momento en que se está redactando el plan de vivienda, aunque la ministra lo va a presentar ya en próximos días a la Conferencia Sectorial y en esta Comisión, para saber lo que opinan los agentes sociales sobre cómo mejorar el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Algunas de las cuestiones que ha dicho yo las comparto, con alguna matización. Es verdad que el precio de la vivienda está condicionado por el del suelo, pero yo creo que a su vez el precio del suelo lo marca el precio de la vivienda. Yo siempre he mantenido que así como, según las reglas del mercado cada empresario compite en precio y calidad para colocar su producto, en el mundo de la vivienda es el comprador el que pone el precio, entendiendo que el comprador siempre, a lo largo de toda la vida, se presenta ante un promotor o ante un vendedor de viviendas y le dice lo máximo que puedo pagar, o a lo máximo que puedo llegar. Y de ahí empiezan a deducir los costes de construcción, los honorarios de arquitecto, las tasas, los impuestos, etcétera, y el vendedor del suelo sabe a qué precio se está vendiendo la vivienda, y entonces pone un precio también al máximo que puede llegar. Por lo tanto, sí lo condiciona, pero yo creo que al final el que está condicionando el precio del suelo es precisamente el precio de la vivienda y a lo máximo que puede llegar una persona para comprarla.

Yo me compré un piso cuando me casé, en 1986, y le prometo que di lo máximo que podía dar, y ese piso vale hoy en el mercado muchísimo más. Si les digo el precio, lo encontrarían irrisorio, pero eso es así. Por tanto, creo que hay que tomar medidas, y para eso estamos aquí.

Me gustaría conocer su opinión sobre qué medidas podrían facilitar el acceso a la vivienda. Yo soy partidario del incremento de la vivienda protegida, del incremento del desarrollo de los suelos para vivienda protegida por parte de los ayuntamientos, de evitar la especulación. Comparto con usted que los ayuntamientos se han financiado en muchísimos casos con la vivienda, incluso de una manera casi paradójica, de los impuestos que gravan la vivienda. Con esos impuestos se grava un producto que todos los agentes, todas las administraciones públicas y los agentes sociales quieren que cueste lo menos

posible, o que no se incremente su precio. Hay algunos análisis que dicen que entre los impuestos autonómicos, municipales, etcétera, hay una recarga del precio de cerca del 17 por ciento. Yo he planteado en esta Comisión la necesidad de modificar la financiación de las corporaciones locales para que tengan capacidad económica suficiente para desarrollar suelo, sobre todo para vivienda protegida, pero sin necesidad de esos impuestos y por tanto, que se modifique el sistema de imposición sobre la vivienda.

Usted ha hecho referencia a las normas de tasación de inmuebles. Me gustaría que profundizarse más y dijese a qué se refiere, porque me imagino que será a la tasación para las hipotecas y para la concesión de la financiación.

La agilización de los desahucios lleva aparejado la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque es una medida a debatir, discutible, para no sobrecargar o hacer una diversificación excesiva de lo que son los juzgados. Yo he planteado en alguna ocasión la existencia en algunos sitios de los juzgados de vivienda, que resuelvan ágilmente tanto los incumplimientos por parte del inquilino como por parte del propietario. No se ha referido a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y le pregunto si ustedes consideran que es necesario modificarla y en qué sentido.

Ha hecho referencia a algo que estudiaremos que es la creación de algún organismo regulador del mercado de la vivienda, que yo no lo había oído hasta ahora, pero lo estudiaremos.

El señor **PRESIDENTE:** Tiene la palabra la portavoz del Grupo Socialista, señora Corral.

La señora **CORRAL RUIZ:** Señor Baena, en nombre del Grupo Socialista le queremos agradecer sus aportaciones, su comparecencia, su intervención, clara y pedagógica. Y aprovechamos también para hacer un reconocimiento al trabajo que realizan los agentes de la propiedad inmobiliaria y a sus órganos colegiales.

Nuestro grupo piensa que ustedes tienen mucho que aportar y mucho que decir porque están en contacto con los diferentes agentes implicados en el sector de la vivienda. Todos sabemos que comerciar con una vivienda no es cualquier cosa; una vivienda es mucho más que un puro intercambio comercial y económico, que ya es mucho. Sabemos que quien quiere comprar una vivienda, lo hemos visto esta tarde aquí, está rodeado de riesgos, de dificultades y de complicaciones, y está también ante una decisión que va a implicar —esperemos y deseamos que sea implicar, no complicar— su proyecto de vida. Comprar o alquilar una vivienda es algo muy importante para las personas, es algo muy importante para las familias, y de esto no nos cabe ninguna duda.

A mí no me ha sorprendido la forma en que usted ha intervenido. He leído, en concreto, un editorial de la

revista del Colegio de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en el que usted me daba la imagen de una persona que apostaba por la profesionalidad, por el trabajo, por unir fuerzas y por luchar. Me daba la imagen de una persona que no se da por vencida. Al final de su intervención ya me ha aclarado que su visión es optimista y que, sin duda, apuesta por las soluciones. En este editorial decía usted que no podemos pararnos en la complacencia ni en la desidia, no sirve de nada quedarnos lamentándonos y lamiéndonos las heridas; hemos de proyectarnos hacia el futuro. Y más abajo añadía: me niego a embarcarme en la tristeza de esos barcos que no conducen a ninguna parte.

Yo yo creo que este barco tiene que volver a flotar, y le preguntaría, porque no quiero alargarme, ¿qué medidas habría que tomar?, ¿qué pecados y qué errores no habría que volver a cometer?, ¿cómo sacamos a flote, como usted dice, este barco? Por otra parte, he echado de menos que no nos haya comentado nada sobre el mercado de alquiler; sabemos que han firmado un convenio con el Ministerio de Vivienda para el alquiler de viviendas vacías, y nos gustaría saber cómo va y cómo se cumple este convenio.

Creo que el resto de preguntas ya están hechas. Le vuelvo a reiterar nuestro agradecimiento por estar aquí, por sus aportaciones, en nombre del Grupo Socialista.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora portavoz, le agradezco que haya sido absolutamente ejemplar en el uso del tiempo. Tiene la palabra don Santiago Baena, a quien le rogaría que respondiese en unos siete u ocho minutos.

Don **SANTIAGO BAENA MORENO**: ¿A cada uno?

El señor **PRESIDENTE**: Por desgracia el tiempo lo tenemos que administrar, usted lo sabe. Sé que hay muchas cosas que decir y que el tiempo constriñe, pero la verdad es que nos hemos propuesto poder sustanciar hoy las cuatro comparencias. Por tanto, le agradecería que respondiese en ese tiempo de ocho minutos.

Don **SANTIAGO BAENA MORENO**: Muchas gracias a todos ustedes por la atención que me han dispensado y que ruego que me dispensen. Si no les parece mal, independientemente de que por las reglas de cortesía, por aquello de ser correcto, parece que correspondería que primero contestara a la tercera preguntante, me va a perdonar doña Lucila Corral, que la deje en el orden que corresponde y será en tercer lugar.

El señor Beloki me ha preguntado y ha comenzado hablando de un lenguaje políticamente incorrecto. Posiblemente. Y dígame qué es lo políticamente correcto. ¿Políticamente correcto es no decir las cosas que ocurren? ¿Eso es políticamente incorrecto o eso es políticamente correcto? Como en esas cuestiones sería entrar en

disquisiciones que no llevan a ningún sitio, le agradezco la benevolencia con la que me ha tratado. Le he seguido su singladura a lo largo del tiempo, como a muchos de ustedes pues soy muy curioso y le agradezco que se haya pronunciado con esa benevolencia respecto a mi intervención. Se lo tenía que decir de esta forma. No he venido a despacharme a gusto, he venido sencillamente a manifestarles lo que me parece, lo que nos parece a los API; otra cosa es que ustedes no están acostumbrados a este lenguaje, a que les digan que hay problemas. O que el ciudadano no llega. ¿Que lleguen y que se lo digan de esta forma? Pues no lo sé. Pudiera ser que sea un osado y que esté interpretando algo que no me corresponde. Muchísimas gracias, señor Beloki, por lo que ha manifestado. Efectivamente es difícil traducir a las leyes las cosas, las ideas; lo ha dicho también cuando ha preguntado al anterior interviniente, ha dicho lo mismo. Eso no es políticamente incorrecto, es reiteración. Pero no pasa absolutamente nada, usted se ha reiterado en ello. Me ha hecho S.S. una pregunta. Me ha dicho que me olvide de que soy agente. Señoría, es enormemente difícil olvidarme de que soy agente porque va en mi ser. Pero ya que usted me lo pide, voy a echar mi imaginación a pacer, echaré las neuronas a pacer, y voy a entrar en ese asunto. Pues bien, sobre lo que me ha preguntado: cómo entiendo que va a ser el mecanismo de la intermediación, lo tiene usted ahí, lo tiene S.S. en el desarrollo de la memoria justificativa de la ley básica reguladora de las garantías del mercado de intermediación inmobiliaria. Yo no les he engañado cuando les he dicho que iba a hablar a capela, que no tenía escrito. Y tampoco he jugado con ventaja, pero cierto es que les traía un regalo escrito. Como son tan amables, se merecen tener un regalo. Pues bien, yo les he traído el regalo. Y amablemente el señor presidente lo ha reproducido. Señor Beloki, aquí lo tiene usted contestado bastante mejor de lo que podría hacer ahora mismo.

En atención al tiempo, que es poco, *tempus fugit*, don Pablo Matos, le agradezco también la amabilidad —creo que usted es chicharrero— y el tono, el tono chicharrero con el que me ha dicho: se ha despachado o desahogado a gusto: No lo entienda de esa manera. Los agentes de la propiedad inmobiliaria ni nos desahogamos ni nos despachamos a gusto, somos profesionales y empresarios que estamos en el mundo de la intermediación inmobiliaria y desarrollamos muchas más tareas que la intermediación inmobiliaria. Lo tienen que saber ustedes, aunque ya lo saben. Es bueno que venga el presidente del consejo general y se lo diga tal cual, para que no haya falsas interpretaciones. Lo que nos duele es que en el año 2000 se promulga un real decreto-ley que desprofesionaliza la intermediación inmobiliaria (ese es nuestro criterio; así lo dijimos desde el primer momento); nos duele que en aquel momento hubo quien aplaudió hasta con las orejas; por si no lo sabe, hubo quien hasta brindó por la defunción de los agentes de la propiedad inmo-

liaria. Y después de tanto tiempo habrá que decir como el clásico: los muertos que ustedes mataron gozamos de buena salud y aquí estamos. Aquí estamos y manteniéndonos, y diciendo desde el año 2000 lo mismo. Al final, ahora es cuando suenan voces, al cabo del tiempo, y viendo lo que ha venido ocurriendo, que ya no son solo nuestras voces, y no es que por persistir en decirlo, una mentira, en el supuesto de que hubiera sido, se haya convertido en una verdad. Es que estábamos diciendo verdad. No somos adivinos, no tenemos bolas mágicas, no nos desahogamos. Les decimos que en aquel momento, sintiéndolo en el alma, se equivocaron, porque la intermediación inmobiliaria hay que regularla, no se puede dejar en manos de ningún desaprensivo.

En esa memoria consta que no limitamos a nadie, no queremos echar a nadie del mercado; lo que queremos es que el ciudadano —por no citar al consumidor, ya que ha comparecido el presidente de una asociación de consumidores, pero en definitiva es lo mismo— tenga seguridad jurídica en la intermediación para algunos entes de nuestro país, en concreto el Ministerio de Economía, que parece que no lo tiene muy claro, que entiende que con la intervención de los notarios y de los registradores ya está la seguridad jurídica justificada, pero no ve que la intermediación inmobiliaria es inmediatamente antes. Ya nos encargaremos nosotros de irles convenciendo poco a poco en lo que podamos. Si nos pueden echar una mano, muchísimo mejor. La intermediación inmobiliaria se produce inmediatamente antes: las señales, las arras, el contrato de compraventa, enseñar la vivienda, decir qué calidades tiene, etcétera; poner en contacto al comprador y al vendedor, no engañarle, actuar de buena fe, y si se llega a un acuerdo, tan cliente es el uno como el otro, y aportar un valor añadido a ese trabajo. Indudablemente que la labor política, como decía el señor Beloki, también es una intermediación. En la vida muchas cosas son intermediaciones, pero se debe realizar con unas buenas prácticas, con una buena praxis y dentro de una dinámica adecuada.

Una cosa que no ha dicho el señor presidente de la Comisión de Vivienda es que a partir del 1 de enero del año que viene yo soy el nuevo vicepresidente de la EPAG, del Grupo Europeo de Profesionales Inmobiliarias, que pertenece a la Confederación Europea de Profesionales Inmobiliarias. No es que quiera decir nada, el humilde presidente que ustedes tienen aquí, a nivel europeo, a partir del 1 de enero, es el vicepresidente del Grupo Europeo de Profesionales Inmobiliarias. Es curiosísimo que en este asunto de la intermediación inmobiliaria y en cuanto a la regulación, España tiene un nivel de regulación como, sin menospreciar, el de Namibia, Kenia o la selva africana en definitiva, ninguno. Es la ley de la selva, que es lo que estuvimos diciendo a partir del año 2000. Y somos el patito feo de Europa. Tienen SS.SS. unos desarrollos de derecho comparado, de cómo está regulado en otros países. Lo tienen dentro del regalo

que les he dejado y he visto que han sido tan amables que incluso están echándole una ojeada. Señor Matos, a quien profeso todo mi cariño y mi respeto, los agentes de la propiedad inmobiliaria no nos desahogamos ni tenemos ansias de nada, lo que queremos es que nuestros clientes y nosotros mismos, que también somos usuarios y consumidores, podamos ir con garantías, que sepamos quién es el que nos trata, que sepamos quién nos presta los servicios, eso como mínimo. A un señor con un móvil que aparece, que lo ha puesto en una farola, en un árbol —eso es lo que ha estado ocurriendo—, por aquello de la necesidad, del gusto, de que suben los importes, te coge la señal y sale pitando. No; eso no puede ocurrir.

Me ha preguntado sobre la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sobre este particular, en diferentes ocasiones nos hemos manifestado en el sentido de flexibilizar más esta ley en distintas cuestiones. Hay un borrador de reforma ahora mismo. Si es tan amable y quiere, nos podemos reunir con usted. Indudablemente que la Ley de Arrendamientos Urbanos es perfectible, de la misma forma que la Ley de Propiedad Horizontal, en alguno de sus artículos. Se está pretendiendo modificar el artículo 17 en cuanto a las mayorías cualificadas para toma de decisiones, y sin embargo hay otras cuestiones que no contempla. Pues también habría que analizarlo. Es una ley cortita, creo que son 23 artículos y unas disposiciones finales. También se puede mejorar. No me puedo extender más en esta cuestión. Me ha preguntado la tasación a desarrollar y me ha pedido que le ampliara la información. Nosotros entendemos que el sistema de tasación actualmente es defectuoso, falta preparación de los peritos, que además hay una falta de independencia respecto de las entidades financieras, y no se produce esa independencia que debe haber. Eso, entre otras cuestiones en las que me podría alargar más. No sé si esto le vale como muestra, como preparación para otra posible reunión o un café que nos podríamos tomar, si a usted le parece bien. Sepan SS.SS. que los agentes de la propiedad inmobiliaria fuimos expresamente excluidos del mundo de la tasación hipotecaria. Hay muchos errores respecto a los agentes de la propiedad inmobiliaria. Los agentes de la propiedad inmobiliaria, además de otras cosas, todos somos intermediarios inmobiliarios, pero no todos los intermediarios inmobiliarios son agentes de la propiedad inmobiliaria. Gusta mucho decir API, porque ahora mismo es la chapa que aporta, es un signo de calidad; parece ser, o al menos eso nos creemos. Nos hemos mantenido ahí. Una de nuestras funciones es emitir dictámenes; lo tienen también ahí: es el artículo 1 del decreto de 1969, que ha sido mantenido por el Real Decreto 1294/2007, sobre el Estatuto de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, publicado el 3 de octubre del año pasado en el «Boletín Oficial del Estado». Es absolutamente novedoso. Si ustedes se leen nuestro estatuto, que nos lo hemos dotado nosotros, porque saben que tiene que emanar de la cor-

poración, se encontrarán con sorpresas: la trasposición de la Directiva de Servicios nos afecta muy poquito. Es muy novedoso: la colegiación voluntaria, no confundir titulación con actividad profesional, y una serie de cuestiones. El desarrollo absolutamente democrático de toda la corporación.

Una cosa de la que no nos olvidamos los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de nuestros colegios es de que somos corporaciones de derecho público, y que tenemos una obligación de colaborar con las entidades públicas. Y nunca nos hemos negado a hacerlo cuando se nos ha requerido nuestra presencia. Ahora bien, también es verdad que si no se pide nuestra presencia, que después no se nos pidan explicaciones. Entonces, nos pronunciaremos como entendamos que nos tenemos que pronunciar.

Si no es molestia, don Pablo Matos, estas eran las dos cuestiones que me había preguntado. Yo doy por terminada la contestación.

A doña Lucila Corral, expresamente le tengo que dar las gracias, por haberse tomado la molestia de leer tostones como los editoriales que escribo para mis compañeros dentro de la revista de nuestro consejo general. Efectivamente, eso que usted ha leído es mío, es mi opinión, y como decía, la comparto: no estoy dispuesto a montarme en barcos que solo me lleven al ostracismo y a la tristeza, no. Yo lo que quiero son barcos que naveguen convenientemente. En este momento tenemos el temporal bastante grande, y tenemos una buena galerna. Si puede ser, dentro de nuestra posibilidad, vamos a ir arreglando poco a poco cosas, y al final acabaremos arreglando absolutamente todas. Pero no puede cundir el desánimo. Desde luego que la situación no la tenemos bien. Creo que en ese editorial, creo que en ese mismo, parafraseaba a John Fitzgerald Kennedy. Decía yo —esto se puede traducir a todos los colectivos—: No pidas lo que puede hacer el colectivo por ti, pregúntate qué puedes hacer tú por el colectivo. Me ha preguntado S.S. por el mercado de alquiler. Deliberadamente no he hablado de ello en mi intervención, porque, ya sabía que me lo iban a preguntar. Disculpenme, no es que sea más listo que nadie, pero es que es tan manido el asunto que al final tendría que hablar de él. El problema de la vivienda ahora mismo es el que les he enunciado. El mercado de alquiler en nuestro país ha estado, desde mi punto de vista, tradicionalmente mal tratado. Este es un país de propietarios, hay que tenerlo en cuenta. Las políticas que se han venido desarrollando no han sido políticas que en general hayan beneficiado el alquiler. Echen mano de las regulaciones y de todas las dinámicas del siglo XX, y así nos encontramos con esto. Yo pensé hace ya tiempo que era por el concepto latino de la propiedad (mío, mío, mío), y que el concepto sajón es más de utilización, posesión, propiedad. Al final a la conclusión que llegué, no sé si estarán de acuerdo o no, es que el alquiler no tenía excesiva buena prensa, y aquel refrán

castellano de: Tanto tienes, tanto vales, primaba más en el tema llegados a esta circunstancia.

El mandato constitucional del artículo 47 no dice que la vivienda digna tenga que ser en propiedad. Si lo leen y lo releen comprobarán que no lo dice. Una vivienda digna también puede ser en alquiler. Y tal y como están las cosas, con la imposibilidad de acceso al préstamo, con la imposibilidad en estos momentos de acceso a la propiedad, está clarísimo que una solución es el alquiler. Transitoriamente la solución es el alquiler, o al menos es una solución que hay que contemplar fuertemente, pero poniendo los parapetos suficientes para que ahora no se desboque el precio de los alquileres. Habrá que poner controles. Si los entes públicos ceden fondos para el mundo del alquiler, que por lo menos digan: Hasta aquí. Y hasta aquí me está diciendo el señor presidente que ha durado mi intervención.

El señor **PRESIDENTE**: Yo lamento mucho, señor Baena, tener que hacer el papel ingrato, porque estaríamos hablando con usted mucho rato. Le sugiero, aparte de las ofertas que ha hecho y que, lógicamente, unos y otros vamos a aceptar —la Comisión va a hacer lo posible—, que cualquier documento que nos envíe a través de la secretaría de la Comisión, a lo largo de todas estas comparecencias, que se van a prolongar aún algunas semanas, vamos a hacerle llegar esta documentación a todos los miembros, con lo cual su presencia puede verse aún prolongada; no será a capela, lógicamente, lo cual siempre tiene un valor de espontaneidad añadido que yo le agradezco especialmente. Si no hay ninguna intervención, vamos a suspender por dos minutos la sesión para que se pueda incorporar el siguiente compareciente.

Don **SANTIAGO BAENA MORENO**: Señor presidente; con su permiso, yo traía un libro, *El crack del 29*. No sé si lo habrán leído. Y no vendo libros, ni intermedio en libros, pero yo les recomendaría que lo leyeran. Es muy curioso el mensaje del presidente de Estados Unidos, en diciembre de 1928 sobre la situación idílica que tenía en aquel momento. No es de cualquiera, es de Galbright, es un premio Nobel, pero es muy curioso comprobar el desarrollo especulativo que se producía sobre todo en Florida. La historia se repite, estamos abocados a no tenerla en cuenta y a volver a tropezar en los mismos sitios.

El señor **PRESIDENTE**: Se suspende la sesión por dos minutos.

— **DE DOÑA ISaura LEAL FERNÁNDEZ, DIRECTORA GENERAL DE LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS (FEMP).** (Número de expediente 219/000039.)

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión y vamos a dar la bienvenida a doña Isaura Leal Fernández, directora general de la Federación Española de

Municipios y Provincias. Saben ustedes que se pidió la comparecencia de algún representante de la Federación Española de Municipios y Provincias porque los ayuntamientos son quienes tienen una observación absolutamente privilegiada de lo que sucede en la vivienda, y hubo un acuerdo absolutamente unánime de solicitar la presencia de un representante. Por tanto, le damos la bienvenida. Ya conoce S.S. las reglas del juego. Como en el mundo municipal también hay una disciplina y los alcaldes pueden cortar la palabra en cualquier momento, uno va a recordar sus tiempos de alcalde y le va a sugerir que haga uso de los contactos municipales. Señora Isaura sea bienvenida. Tiene la palabra. Le damos las gracias por su presencia entre nosotros.

Doña ISAURA LEAL FERNÁNDEZ: Sean mis primeras palabras de agradecimiento, y les traslado ese reconocimiento por parte del presidente de la FEMP, don Pedro Castro, alcalde de Getafe, a todos los miembros de esta Comisión de Vivienda por haber reconocido en esta comparecencia el importante papel que juegan los ayuntamientos españoles en el desarrollo de la política de vivienda. Voy a intentar ceñirme y ser muy disciplinada por la tradición municipalista que tenemos los que trabajamos en el mundo local, y como mujer que soy, pues somos bastante prácticas, voy a ceñirme en la intervención. Como mi intervención va a ser más reducida de lo que en principio tenía prevista, me brindo a que en el turno de preguntas me planteen la extensión que quieran que dé a temas que voy simplemente a apuntar.

Permítanme señalar, en primer lugar, la realidad municipal que tenemos en el Estado español, la pluralidad de municipios y el número de municipios que tenemos, porque eso nos va a servir para contemplar de una manera más objetiva las propuestas de futuro en un tema tan importante como el de la vivienda. Estamos en un Estado vertebrado en 8.112 municipios; 8.112 ayuntamientos de muy diferente tamaño, de muy diferente tipología, y por lo tanto con muy diferentes situaciones con relación a la demanda real de vivienda y al tipo de vivienda que se demanda. Si me permiten detenerme por un instante, solo dos municipios españoles tienen una población superior a un millón de habitantes; solo 59 municipios tienen una población superior a 100.000 habitantes; 1.266 municipios superan en población los 5.000 habitantes. Pero deténganse un momento en la cifra que les voy a dar ahora: 6.847 municipios tienen una población inferior a 5.000 habitantes. En estos 6.847 municipios viven 6 millones de españoles, que también tienen necesidades de vivienda. Me gustaría que se quedaran con este dato porque va a dar explicación a otro tipo de propuestas que voy a hacer en mi comparecencia.

No es mi ánimo polemizar con el señor Baena, que me ha antecedido en el uso de la palabra, pero como representante en esta Mesa y en esta Comisión de los municipios españoles, no puedo dejar de aclarar con rigor las cifras reales sobre la financiación de los ayun-

tamientos, para no dejar correr la leyenda urbana de que los ayuntamientos se financian a través de operaciones urbanísticas. Precisamente antes de iniciar mi intervención estuve hablando de una forma muy grata, y compartiendo planteamientos con el portavoz del Grupo Popular y, si me permiten, los dos coincidíamos —voy a hacer uso de esa conversación de carácter privado—, los dos compartíamos un planteamiento: una cosa es abordar el problema de la insuficiencia financiera de los ayuntamientos, que es lo mismo que hablar en este momento de cómo se reparte el gasto público entre las tres administraciones públicas: Administración del Estado, comunidades autónomas y gobiernos locales. Si me permiten utilizar precisamente los datos referidos a los Presupuestos Generales del Estado de 2007, que todavía se están ejecutando, liquidando las partidas correspondientes al año anterior, el reparto del gasto público en España a esa fecha se distribuía de la siguiente manera: un 36 por ciento correspondía a las comunidades autónomas; un 22 por ciento, al Estado y organismos autónomos; un 29 por ciento correspondía a la Seguridad Social, y sólo un 30 por ciento del gasto público correspondía a los gobiernos locales españoles. Por tanto, una cosa es la insuficiencia financiera de los ayuntamientos, que estamos abordando en este momento, que se está negociando en este momento, estamos en una mesa de negociación por parte de la FEMP con el Ministerio de Economía y Hacienda abordando de un modo simultáneo la reforma de la financiación autonómica con la reforma del modelo de la financiación local, otra muy distinta, si me permiten decirles, es la financiación específica del urbanismo, que, como bien saben, es una parcela del urbanismo con una finalidad definida y con unas reglas o normas establecidas. La financiación del urbanismo a través de las vías de compensación, de cooperación, de expropiación, de los convenios urbanísticos o de los agentes urbanizadores es una cosa diferenciada. Y a mí me gustaría que sacaran de mi intervención una de las conclusiones que nos interesa aclarar como representantes de los gobiernos locales españoles: de ese mapa municipal que les he descrito, de ese número de ayuntamientos, 8.112, el 95 por ciento de esos municipios no tiene ninguna actividad urbanística. Me van a decir ustedes: los pequeños. Pues sí, en la inmensa mayoría los pequeños. Pero son datos reales, son datos del Banco de España y son datos del Ministerio de Economía y Hacienda. La financiación del urbanismo es una cuestión objetiva. El urbanismo como financiación de las entidades locales es ya una cuestión subjetiva. Pero si me permiten dar datos rigurosos que representan a todos los ayuntamientos españoles con independencia del partido político que los esté en estos momentos gestionando, datos, ya les digo, del Banco de España —yo me brindo también a repartir, como el señor Baena, datos y documentos oficiales, si me permiten—, les puedo decir que los ingresos patrimoniales asociados a la acti-

vidad urbanística, entre los que se incluyen los del capítulo 3 (ingresos de tasas o procedentes de tasas por licencias urbanísticas, cuotas de urbanización y aprovechamientos urbanísticos), en el caso de los grandes ayuntamientos, de los que más operaciones urbanísticas hacen, no llegan a un 11 por ciento del total referido a los presupuestos municipales. Me brindo a repartir el dato oficial: un 10,42 por ciento. Lo digo porque estamos, sin rigor, difundiendo, de manera en algunos casos interesada, pero en otros sinceramente creo que por ignorancia, una leyenda que no se atiene a la realidad de la gestión municipal en España de estos treinta últimos años.

Ahora ya, si me permiten, voy a entrar directamente en el objetivo y en el objeto de esta comparecencia, que es el papel de los ayuntamientos en la política de vivienda.

Decía la ministra Beatriz Corredor en una de sus primeras comparecencias públicas que la vivienda, dentro de las encuestas sociológicas que se realizan a los españoles, se encuentra entre los primeros lugares de preocupación por parte de los ciudadanos en general. Y ante esta preocupación, que por lo que se ve es una preocupación generalizada, una preocupación compartida, en la Federación Española de Municipios y Provincias consideramos que ha de ser a su vez una solución compartida la que ha de abordarse para gestionar la demanda real de vivienda y la oferta real de vivienda que corresponde realizar a las administraciones públicas. Y ha de ser una solución compartida porque compartidas son las competencias en materia de vivienda entre las tres administraciones públicas a las que corresponde gestionarla. Con el reparto competencial que realiza nuestra Constitución al Estado poco le queda por hacer que no sea una legislación básica y la aprobación de los planes estatales de vivienda a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos les corresponde el desarrollo de las políticas y de la legislación que marcan las comunidades autónomas; por tanto, es a las tres administraciones de forma compartida a quienes les corresponde realmente ejecutar, es decir, diseñar planes de vivienda que efectivamente se adapten a las necesidades de los ciudadanos. En ese plano, los ayuntamientos españoles, sin diferencia, vuelvo a repetir, del color político que gestiona cada ayuntamiento, han realizado durante estos treinta años una labor encomiable, y los datos están ahí: la generación de patrimonio municipal de suelo ha sido obra de los ayuntamientos españoles; los patrimonios municipales de suelo han permitido durante estos años precisamente el que comunidades autónomas y el actual Ministerio de Vivienda (anteriormente competencia del Ministerio de Obras Públicas y anteriormente del Ministerio de Fomento) hayan podido diseñar planes estatales de vivienda. Porque, ¿en qué se ha sustentado la ejecución de los planes estatales de vivienda o de los planes diseñados por las comunidades autónomas? En la rea-

lidad, fundamentalmente en un porcentaje muy alto en la gestión de los patrimonios municipales de suelo, de ese suelo que es propiedad municipal. Son buenos ejemplos de ello distintos ayuntamientos españoles y no me gustaría olvidar ninguno de ellos, pero quizá de forma destacada, y por citar de distintas zonas de todo el territorio español, el Ayuntamiento de San Sebastián, el Ayuntamiento de Fuenlabrada, el Ayuntamiento de Málaga, el Ayuntamiento de Cádiz (que lamento que la alcaldesa, miembro de esta Mesa, no esté presente), son buenos ejemplos de esas políticas reales de suelo que se han traducido en cientos de miles de viviendas de protección pública. Pero también la política municipal ha permitido una gestión de suelo dedicada a usos dotacionales, al diseño y ejecución de infraestructuras y, cómo no, a la promoción y construcción de vivienda libre.

Es cierto que durante estos años de bonanza económica hay importantes sectores de la población que estaban en condiciones de acceder en mejores condiciones a viviendas de precio libre. La razón era variada, desde el nivel de empleo hasta las propias condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. La realidad actual es que las dificultades económicas y la situación de incertidumbre nos están llevando, y quizás nos van a llevar durante los próximos meses (esperemos que sólo meses y no años), a que el incremento de demanda de vivienda social sea mayor. Y va a ser mayor necesariamente porque los jóvenes van a tener más dificultades para acceder a préstamos hipotecarios que hasta hace muy poco tiempo se les facilitaban en unas condiciones más fáciles y porque los propios promotores inmobiliarios no se encuentran en una situación de solvencia como la que tenían hasta hace unos meses. Ante esa realidad, ¿qué nos planteamos desde la propia Federación Española de Municipios y Provincias? Pues mire, hace seis meses la ministra de Vivienda le encomendó al presidente de la FEMP abordar un reto, si era capaz de asumirlo y si era capaz de gestionarlo: en los principales municipios españoles donde se detecta demanda social de vivienda, tratar de identificar a través de un estudio qué suelo de titularidad pública, bien de titularidad municipal o bien de titularidad de otras administraciones públicas, está disponible en estos momentos para dar respuesta a una demanda real de vivienda social. Y por otra parte, tratar de identificar en estos municipios la demanda real y efectiva de vivienda social que existe en este momento. El resultado, seis meses después, es este estudio que en estos momentos está entregado al Ministerio de Vivienda y que en las próximas semanas se va a hacer público por parte tanto del Ministerio de Vivienda como por parte de la FEMP. No obstante, mañana pongo a disposición del presidente los ejemplares suficientes para los miembros de esta Comisión.

Les voy a enumerar muy brevemente los datos más significativos que reflejan el escenario real de cien municipios españoles, que son las capitales de provincia y

fundamentalmente municipios de áreas metropolitanas que a ustedes no les resultará difícil identificar. ¿Qué resultado o qué escenario refleja el estudio realizado, a datos reales, a datos de hoy? Hemos identificado que con las condiciones económicas actuales, es decir, no con el panorama económico que podíamos tener hace un año, sino con esta situación de incertidumbre y con esta situación financiera real, actual, la demanda social de vivienda de los próximos cuatro años puede rondar en estos cien municipios en torno a 750.000 viviendas. El suelo identificado en estos municipios de titularidad, ya les digo, o municipal o de titularidad de otras administraciones públicas podría dar satisfacción a 425.000 viviendas. La posibilidad de desarrollo de ese suelo y, por tanto, la posibilidad de ejecución real de esas viviendas (insisto, demandadas son 750.000), estaría en torno a este escenario: la demanda efectiva de esas 760.000 viviendas por año vendría definida por unas 190.000 viviendas sociales; de ellas, las nuevas viviendas de régimen de protección pública total rondaría las 150.000 viviendas anuales, y estaríamos en disposición de poder hacer frente, con el suelo de titularidad municipal, sólo de titularidad municipal, al menos a 225.000 viviendas protegidas. A 75.000 viviendas por año podría hacer frente directamente el suelo que en estos momentos es titularidad de comunidades autónomas.

¿Qué planteamos y qué propuesta hacemos nosotros para llegar a cubrir la demanda real desde las 425.000 a las 760.000, que parece que es la situación de demanda a la que tendremos que hacer frente? Nosotros proponemos que el suelo que todavía está en manos de administraciones públicas, pero que no gestionan ese suelo para política de vivienda, sea transferido, sea transferida esa titularidad a la titularidad municipal fundamentalmente y, si no, a las comunidades autónomas. Es decir, a las dos administraciones que directamente están en disposición de ejecutar esas promociones de vivienda. Estamos hablando de suelo, fundamentalmente o de organismos autónomos o todavía de algunos ministerios.

¿Por qué defendemos ese suelo de titularidad pública se transfiera fundamentalmente a los municipios? Porque, sinceramente, creemos que hemos acreditado la eficiencia y la eficacia en la respuesta a las demandas de los ciudadanos. El hecho de la cercanía permite que de un modo más claro y más rápido esa demanda en el municipio se adapte a una respuesta real. Creemos que en un momento como el actual, en un momento en el que los plazos cuentan, en el que el tiempo también cuenta, en el que el tiempo en que los ciudadanos esperan una vivienda social es un valor añadido, estamos en disposición de dar una respuesta más rápida a la gestión de ese suelo de titularidad pública, una propuesta que elevamos para las posibles conclusiones que SS. SS. se planteen en esta Comisión. Además tenemos los medios para gestionarlo. Más de 120 empresas municipales de

suelo gestionan en estos momentos en estos municipios y tienen la experiencia de, durante estos años, haber ejecutado y edificado viviendas, de haber sido capaces de gestionar en plazos adecuados y conforme al coste económico planteado esas viviendas de titularidad y de gestión pública. Por eso nos parece razonable hacer esta demanda en el sentido de que creemos que con eso causamos un beneficio a los propios ciudadanos que están esperando de todas las administraciones públicas una respuesta inmediata a un problema que urge, que no puede esperar. Y no puede esperar para los colectivos más vulnerables y que menos posibilidades tienen de afrontar ahora mismo la compra de una vivienda en precio libre.

¿Qué colectivos nos planteamos los municipios de demanda de vivienda social? Nos planteamos fundamentalmente el caso de los jóvenes, es evidente, pero nos estamos planteando también de forma prioritaria el caso de las personas mayores. No olvidemos que son personas que tienen unas necesidades de vivienda diferenciadas a la oferta de vivienda que se puede hacer para familias. Otra de las propuestas que dejamos sobre la mesa es que creemos que hay que diversificar la oferta de vivienda de cualquier tipo de protección pública, y diversificarla en dos sentidos: en la opción de compra y en la opción de alquiler. Creemos que hay que avanzar en la oferta de alquiler de vivienda pública, pero también creemos que hay que diversificar más la tipología de vivienda. Y creemos que hay que diversificarla en dos ejes: en torno al ciclo vital de las personas, es decir, las necesidades de vivienda no son las mismas para un joven o para una persona mayor que para una pareja que está iniciando su vida, que va a crear una familia, que va a tener hijos. Luego la tipología de vivienda ha de ser diferenciada. Creemos también que en el tipo de vivienda de protección pública ha de plantearse por parte de las administraciones una manera de entrada y salida de esa propiedad. Una manera de entrada y salida en el sentido de que personas que ahora tienen condiciones y necesidad de ser beneficiarios de una vivienda social, en unos años lo normal, lo lógico, lo deseable, lo que todas las administraciones públicas han de tener como objetivo, es que estén en mejores condiciones y quizás puedan liberar esa ocupación de vivienda social, pero no para hacer un negocio ellos en la venta, sino para que se recupere ese capital social y se pueda reincorporar a nuevos demandantes de vivienda social, de protección pública.

Y también creemos en un cambio de filosofía y de cultura, lo planteaba el primero de los comparecientes, un cambio de cultura en el sentido de que en un mundo global el trabajo no necesariamente a lo largo de nuestra vida laboral va a estar vinculado siempre a la misma localidad, al mismo municipio. Hemos de plantearnos en las políticas de vivienda pública que el que es beneficiario de una vivienda pública y por razones de trabajo tiene que cambiar de localidad, debería tener un circulo

lante de soluciones imaginativas. En muchas ocasiones las personas no cambiamos de localidad porque tenemos una vivienda. Bueno, pues en el caso de la vivienda pública hemos de tratar de conseguir que no sea un obstáculo para conseguir un nuevo trabajo en otro municipio, sino que los jóvenes, los mayores, las familias que son beneficiarias de esas viviendas en un municipio, si por razones de trabajo se tienen que desplazar a otro, que puedan ser beneficiarias de una vivienda de protección pública igual que la tenían, liberando, por supuesto, la vivienda de origen; que puedan tenerla en un nuevo escenario. Soluciones imaginativas.

Modificaciones legales necesarias, imprescindibles. Somos realistas, sabemos que esto es un cambio, que estas propuestas implican modificaciones legislativas, pero están ahí, ustedes son el poder legislativo, en sus manos está el poder hacer estas modificaciones.

Rehabilitación. Permítanme, para terminar, que apunte de una forma muy breve la necesidad de abordar la política de vivienda, al menos desde el punto de vista de las administraciones públicas, también desde esta forma complementaria, dándole en los próximos años una prioridad. Una parte es la nueva construcción, está bien, las nuevas viviendas, pero no podemos olvidar que como responsables de administraciones públicas también nos corresponde la responsabilidad de rehabilitar los barrios degradados, de mantener y rehabilitar los parques de viviendas en malas condiciones, y nos corresponde como ayuntamientos un papel fundamental en la rehabilitación de cascos urbanos y de cascos históricos. La nueva construcción es indudablemente una parte de la política de vivienda, pero la rehabilitación de vivienda, el dotar a las viviendas existentes de unas condiciones dignas, el dotar al parque de viviendas existente de las condiciones que marca el Código técnico de la edificación es otro reto de las administraciones públicas, que también nos corresponde desarrollar. Por eso nos felicitamos de que el Plan Estatal de Vivienda que presenta la ministra el próximo 5 de noviembre en la conferencia sectorial, entre otros a propuesta de la Federación Española de Municipios y Provincias, se titule «Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación», porque es muy importante el número de viviendas, estamos hablando de cientos de miles de viviendas en estos municipios de los que hemos hablado, donde fundamentalmente existe un problema real de vivienda, que están necesitadas de rehabilitación y de adecuación a las condiciones técnicas que demanda la sociedad del siglo XXI.

Y ya para terminar, se lo prometo, señor presidente, no podemos olvidar a esos 6 millones de españoles que viven en municipios de menos de 5.000 habitantes, que fundamentalmente se trata de municipios en el medio rural. Ahí también existe demanda de vivienda. No es un número tan importante, pero la demanda existe y también hay que darle respuesta. Pero lo que sí existe es una demanda real de rehabilitación y restauración de vivienda

en el medio rural. Y ahí también hay que llegar con las políticas públicas de las tres administraciones: la del Estado, la de las comunidades autónomas y la de los gobiernos locales.

Por mi parte, he terminado.

El señor **PRESIDENTE**: Le agradecemos la exposición, que creo que es especialmente brillante, positiva y además el esfuerzo de concreción. Y agradecemos también que la Federación Española de Municipios y Provincias ponga a disposición de la Cámara y, por tanto, de la Comisión estos documentos que, por lo que nos ha contado, resultan de una extraordinaria utilidad. Creo que es un trabajo realmente propio de la seriedad de la Administración local de este país. Por tanto, se lo agradezco y en el momento mismo en que lo tengamos vamos a ponerlo a disposición de los miembros de la Comisión.

Es el turno de las intervenciones de los señores portavoces; yo les ruego que en justa correspondencia a la portavoz de la Federación Española de Municipios y Provincias, sus intervenciones sean también concretas y sucintas. El señor Beloki en primer lugar.

El señor **BELOKI GUERRA**: Ahorro, pues, repetir los calificativos del presidente a su exposición y añado dos más: que a mí me ha resultado clarificadora en determinados aspectos, y sugerente. Y le voy a explicar por qué, porque por ahí van mis preguntas. Y además me ha resultado sugerente, más allá de la problemática específica de la vivienda.

Es evidente que estamos ante problemas urgentes, usted lo ha dicho, y ante problemas urgentes hay que hacer propuestas, las que en este momento sean posibles. Y yo le agradezco la propuesta que usted nos deja aquí para estudiar en detalle, porque creo que a priori, por lo que usted nos ha expuesto, es una propuesta digna de todo estudio y de interés. Pero me ha suscitado algunas preguntas que quisiera hacerle. Por ejemplo, ¿cómo es posible que a estas alturas haya que hacer un estudio específico para saber qué suelo disponible tienen los ayuntamientos? Esto es un fallo de las administraciones. Cuando se aprobó la Ley de Suelo, yo lo dije entonces, lo he repetido, y lo voy a repetir hoy por si alguna vez avanzamos en esa dirección, el sistema de información debiera estar ya permanentemente actualizando, porque las tecnologías lo permiten, qué suelo disponible, en qué condiciones. Y la Ley de Suelo aprobó a este respecto una cosa que había que hacerla conjuntamente con las administraciones autonómicas. Le digo porque fue uno de los temas en los que mi grupo insistió. Y yo creo que aquí efectivamente tenemos un problema que tenemos que reconocer, aun reconociendo quién hace mejor las cosas, que hay un fallo general de la Administración. Es decir, nos viene el problema y hay que ver cómo nos lo montamos ahora para resolverlo. ¿Pero no estaba usted

organizado? Pues no lo estábamos. Entonces, desde esa perspectiva yo creo que efectivamente debiéramos sacar también algún tipo de conclusiones a medio plazo. Yo sé que estas cosas no se hacen de un día para otro, pero además del estudio que hemos hecho hoy, debiéramos hacer que no fuera necesario ningún estudio más en un plazo de tiempo porque todas las informaciones estén disponibles permanentemente y todo el mundo conozca ya un tema que desde luego es esencial, el tema del suelo disponible.

Mi segunda reflexión: es evidente que hace falta suelo para construir viviendas; bueno, hace falta suelo para todo. Porque ahora, no porque tengamos el problema de la vivienda nos podemos olvidar de que hace falta suelo para todo. Y yo creo que también ahora, aun cuando haya que hacer un esfuerzo para sacar suelo de donde lo haya, o poner a disposición el suelo existente para viviendas, en algún momento debiéramos lanzar una política del conjunto de las administraciones para disponer de suelo, sin calificativo. Una política de suelo. Porque si los ayuntamientos disponían, y otro tipo de administraciones disponen de suelo, no es porque estuvieran comprando suelo necesariamente para esto. Y sin embargo se habla poco, a mi juicio, de que hace falta una política de suelo a medio y a largo plazo. No voy a decir que falte suelo, en cierto sentido sobra suelo por todos los lados, pero sí hace falta una cierta política de suelo público para distintas necesidades, y hoy con urgencia, evidentemente, suelo para vivienda. De forma que cuándo metemos la perspectiva del suelo para vivienda en una perspectiva política más a medio plazo si quiere, y sin calificativo de entrada; política de suelo en el conjunto de las administraciones, como usted decía antes. Segunda sugerencia.

Y tercera sugerencia. Mi partido anda últimamente metido en un proceso de reflexión sobre estrategias hasta el año 2020. Y ha hecho una cosa que yo agradezco que haya hecho y es, de pronto pedirle a alguien que debe de ser de Finlandia que nos diga qué tendríamos que hacer. ¿Sabe qué nos ha dicho que tenemos que hacer? Reducir el número de ayuntamientos. Lo ha dicho con la libertad con que lo dice quien lo puede decir desde donde viene. Y esta es una reflexión que también habría que hacer, salvo que estemos suponiendo que tal como estamos organizados alguien lo organizó perfectamente y, claro, ¿quién quita un alcalde?, que dice el otro. Yo creo que también hay que empezar a meter este tipo de reflexiones, porque los problemas se derivan, entre otras cosas, de la mala administración que tenemos montada, de lo poco ajustada que está la organización a las necesidades, que van siendo cambiantes en este mundo. Me ha sugerido esta reflexión, y la dejo encima de la mesa por si usted quiere comentarla.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Beloki, veo que sigue usted esta tarde muy audaz. (Risas.)

Es el turno del Partido Popular. Doña Teófila Martínez, que estaba presente como miembro de la Mesa, vicepresidenta, por motivos lógicos de su función municipal ha tenido que ausentarse; en cualquier caso, tiene la palabra el portavoz del Grupo Parlamentario del Grupo Popular, don Pablo Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Muchas gracias también a la directora general, a doña Isaura, por su exposición. Antes decía el presidente Pere Macias que le hacía recordar sus tiempos de alcalde, yo llegué a menos, yo me quedé en primer teniente de alcalde, pero fui concejal de Vivienda y Urbanismo y, por lo tanto, sé las necesidades y las penurias que se pasan en los ayuntamientos por la cantidad de competencias, algunas no reguladas, todos los vecinos van a solucionar sus problemas de la índole que sea. Yo, en estos años, cuando ya salí del ayuntamiento, he visto que nos hacen críticas a los ayuntamientos, que es verdad que utilizan el urbanismo en la proporción que sea para financiarse, y venden un solar para especular con él, pero yo he visto las necesidades y he visto ayuntamientos que cuando han podido vender un solar efectivamente va para atender a personas mayores en su domicilio, para comprar un coche para minusválidos, para atender a los problemas de drogadicción que tienen, pues claro, esa especulación decimos que se vende a la subasta al mayor precio posible para atender las muchísimas necesidades que tienen los ayuntamientos. Lo que sí es cierto es que sería bueno que los ayuntamientos no tuvieran que acudir a eso y pudieran utilizar y desarrollar los patrimonios públicos de suelo necesarios para tener una política de vivienda ajustada. Por lo tanto, va a tener en este portavoz y en el grupo parlamentario que represento todo el apoyo a las cuestiones que ha planteado.

En el estudio que tienen y que nos harán llegar en breve hablan de una demanda para los próximos cuatro años de 700.000 viviendas sociales. ¿Pero viviendas de titularidad pública a ceder en alquiler, o viviendas para poner en el mercado bajo cualquier régimen de propiedad o alquiler? Yo creí que eran más, y le digo por qué, porque si es para cualquier tipo de protección, todas las administraciones y todos los partidos políticos, —lo bueno de estar en una Comisión como esta es que no hay debate— van aumentando los umbrales de protección, y para sacar adelante los *stocks* de vivienda se habla de siete veces el Iprem. Cuando uno plantea los índices de ingresos de los españoles y dice quiénes están en siete veces el Iprem, deben de estar el 94 por ciento de los españoles. Cuando se tiene un universo tan amplio, parece que las necesidades pueden ser mayores. Y para eso ha dicho que hay suelo de titularidad pública, el suelo de las administraciones públicas y del Estado, para 425.000. Yo soy partidario de que todas las administraciones públicas que tengan un suelo susceptible de ser aprovechable para la política de viviendas, lo pongan

inmediatamente a disposición de esa política de viviendas. Y además creo que el Estado debe ser generoso en la transmisión de ese suelo a los ayuntamientos o a las comunidades autónomas. Es verdad que la gestión crea unas plusvalías, pero yo creo que esas plusvalías deben repercutir en el propio municipio más que en el Estado. Creo que debería ser así y tendrá todo el apoyo del grupo parlamentario en ese sentido. Suelo de titularidad pública para 425.000 es bastante suelo. Y a mí me gustaría saber si han hecho el cálculo de cuánto suelo hay reservado en los planeamientos municipales para vivienda protegida. Es verdad que la Ley de Suelo actual, la estatal, establece el 30 por ciento, pero no es menos cierto que hay comunidades autónomas, como Madrid, que tiene el 50 por ciento desde hace años, o la canaria, que tiene el 20 por ciento desde el año 1999. Es cierto que hay muchos planes municipales que no se aprueban nunca, que parecen eternos. Me gustaría saber si hay algún problema con el planeamiento municipal o cuánto suelo calificado de urbanizable reservado para vivienda protegida hay en España. Yo creo que hay de sobra, es la impresión que tengo; suelo urbanizable que hay que desarrollar. Pero cuando uno califica el suelo para vivienda protegida y el propietario del suelo no quiere hacer vivienda protegida, el ayuntamiento no tiene medios suficientes, muchas veces técnicos y en todos los casos financieros, para impulsar el desarrollo de ese suelo. Y no me refiero a medidas drásticas como la expropiación, sino al sistema de cooperación o la ejecución por sustitución. Ese suelo se queda paralizado y no se desarrolla, y se vuelve a entrar en revisión de los planeamientos, de falta de medios para impulsar el desarrollo del suelo calificado o reservado para vivienda protegida. Le confieso que esa ha sido mi batalla en lo que llevamos estos meses aquí.

Ha hablado de la transmisión y la rehabilitación de viviendas. Yo también soy partidario de la participación del Estado, porque eso sí que es caro. Creo que la actuación de todas las administraciones en orden a la reposición y remodelación de barrios es fundamental, y creo también que para mejorar los cascos internos, los barrios internos de las ciudades se deben flexibilizar mucho los requisitos para acceder a la rehabilitación de edificios y viviendas aisladas, sin tener que estar dentro de un área, sino que las propias comunidades de vecinos o el propietario de una vivienda puedan acceder a ayudas para la rehabilitación.

Otra cosa con respecto a la financiación. Me parece paradójico que una gran parte de los impuestos tenga como base la vivienda cuando lo que queremos es no incrementar o no sobrecargar su precio. Hay impuestos como por ejemplo, el de plusvalía, el de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se cobra cada vez que se vende la misma vivienda. Es decir, un señor compra una vivienda, paga plusvalía, y a los cinco años la vuelve a vender, y vuelve a pagar plusvalía, y el

que ha pagado la plusvalía, en la siguiente venta, lo añade en el precio. Yo creo que eso se debe revisar. Se debe dotar a los ayuntamientos de una mayor competencia para que establezcan sus propias bonificaciones o exenciones de acuerdo con las necesidades propias de su población, porque los municipios son muy diferentes unos de otros. Hay municipios que tienen una mayor movilidad y otros menos, tienen una población de más edad y otros menos, con más familias numerosas y otros menos, y el municipio deba tener más competencias para establecer sus propias bonificaciones.

Antiguamente las exenciones por el impuesto sobre construcciones y obras para la vivienda protegida eran mucho mayores que las últimas. Los ayuntamientos tienen menos capacidad, menos competencias, incluso en el impuesto de bienes inmuebles. Para los propietarios de una vivienda protegida había antes una bonificación mayor y hay ayuntamientos que quieren aplicarla, pero por ley no pueden. Quería saber su opinión sobre la necesidad de no gravar un bien que estamos todos empeñados en que cueste lo menos posible para facilitar el acceso a los ciudadanos, pero, claro, eso no puede ir en detrimento de la pobre financiación local, sino que siempre tiene que ser dentro de ese marco. ¿Es posible gravar otros hechos impositivos distintos de lo que es la vivienda?

Termino mostrándole la coincidencia con todo lo que ha dicho. Yo creo que pasar por un ayuntamiento nos marca a todos y lo llevamos dentro toda la vida porque sabemos las necesidades que pasan.

El señor **PRESIDENTE:** Ahora es el turno de la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, señora Fuentes.

La señora **FUENTES PACHECO:** Ante todo, señora Leal, quiero agradecer las palabras que nos ha dedicado, porque sí que han cumplido con el fin último de estas comparecencias. Cuando planteábamos en la Mesa la necesidad de que los diputados tuviesen un contacto directo con los distintos agentes sociales, lo hacíamos con el fin importantísimo para nosotros de conocer, tocar y palpar la realidad que se está viviendo actualmente, y sobre todo con ese ansia de resolver un problema importante, el problema que tienen los ciudadanos, el problema que tienen los ayuntamientos, el problema que también tenemos las instituciones a la hora de poder ejercitar ese derecho de los ciudadanos a la vivienda y al trabajo, porque en definitiva esta situación de desaceleración que se vive actualmente está afectando a los ciudadanos, ya que tienen menos capacidad para acceder a la vivienda, pero al mismo tiempo está afectando directamente y está muy vinculado al sector de la construcción y a los índices de desempleo que estamos viviendo actualmente.

Usted, en su intervención, ha aclarado muchísimos términos. Yo también vengo del mundo municipal, me

he quedado, como el señor Matos, en el cargo de primer teniente de alcalde y, por lo tanto, sé perfectamente lo que se sufre en esa cara que tenemos que dar cada día a los ciudadanos, porque en el fondo es el ayuntamiento el que sufre directamente y cada día los problemas con los ciudadanos. Además, vengo de una zona donde hay muchos municipios pequeñitos. Cuando hablamos de urbanismo, cuando hablamos de crecimiento, cuando hablamos de desarrollo, nos centramos en los ayuntamientos grandes, que tienen más posibilidades de desarrollo, y nos olvidamos de esos más de 6.000 ayuntamientos, que son el 95 por ciento de los municipios actualmente, que se desarrollan en el marco rural y que tienen que seguir creciendo y desarrollándose.

Una de mis primeras manifestaciones es que si apostamos fundamentalmente por la rehabilitación en estas zonas, en estos ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes, también tendremos que hacerlo con la perspectiva de generar empleo, de generar ingresos en estos municipios y, por lo tanto, permitir a los ciudadanos que nacen y han crecido en estos municipios que puedan desarrollar su vida en los mismos. Cuando alguien emigra, porque en definitiva en los pequeños municipios lo que está pasando es que la gente joven emigra, es fundamentalmente porque no tiene capacidad para poder trabajar en ellos. Por lo tanto, cuando usted hoy viene a esta Cámara a hablar del fenómeno de la vivienda, puede indagar y puede darnos luz sobre estos municipios pequeños de menos de 5.000 habitantes, las necesidades que podrían surgir con respecto a nueva vivienda y qué ocurriría si se le facilitase a la persona que ha nacido en un municipio con menos de 5.000 habitantes la posibilidad de vivir en el mismo. ¿Cuántas posibilidades tendríamos de que permaneciesen?

Yo digo que en algunos de estos pequeños municipios estamos protegiendo tanto el medio ambiente y el entorno que la única especie que va a ser una especie en peligro de extinción va a ser el *homo sapiens*. Cuando me escuchan la primera vez, alguno se extraña, pero en municipios de 300 ó 400 habitantes nos vamos a encontrar con grandes dosis de despoblación. Yo creo que esta reflexión, cuando hablamos de vivienda, es importante. Y además tenemos que vincularlo muchísimo al nuevo plan nacional de vivienda. Usted ha mencionado en cuatro o cinco ocasiones los contactos que se están manteniendo por parte de la FEMP con la ministra de Vivienda, y yo creo que es importantísima esa coordinación con las distintas administraciones, y en esa coordinación una pata importante tiene que ser este Congreso de los Diputados. Le agradecería que nos facilitase ese informe a que ha hecho usted referencia, y además, si es posible, que nos arrojase un poco más de luz sobre la necesidad real que hay de nuevas formas de vivienda, a la luz precisamente de ese informe.

Hay una cosa que también me parece importante. Usted ha hablado de la necesidad de 750.000 viviendas,

al mismo tiempo que de la capacidad de suelo que hay por parte de los ayuntamientos. ¿Puede existir y existe relación directa entre los ayuntamientos que más suelo tienen y aquellos ayuntamientos que más necesidades de vivienda tienen? Creo que es justo al contrario, porque precisamente los ayuntamientos que poseen más suelo son los que menos necesidades de vivienda tienen. Por lo tanto, el problema no se resuelve en cuánto suelo tenemos y cuánta necesidad de vivienda, porque no es directamente proporcional. Tendremos que hablar de esa fórmula imaginativa, e igual hay que trasladar la creación de nueva vivienda y hacer posible que dentro de los municipios exista intercambio, por decirlo de alguna manera, entre los que tienen suelo y aquellos que tienen necesidades de vivienda.

El señor Matos hoy en esta Comisión, haciendo gala de que es un señor, no ha dicho que cuando hablamos de rehabilitación tenemos que hablar fundamentalmente del barrio de Cuesta Piedra, pero yo sé que si no lo digo yo, él hoy va a sufrir. **(Risas.)** Cuando hablamos de esa rehabilitación, estamos hablando de una forma de hacer nuestros barrios más asequibles, más vivibles.

En los estudios que se han realizado por parte de la FEMP, cuando se habla de rehabilitación de vivienda, ¿se habla de hacer nuestros barrios más sostenibles, más humanos, más asequibles, incluso más accesibles? Cuántas viviendas tenemos en las que no pueden vivir sus dueños porque, por ejemplo, son minusválidos y su casa está en un quinto piso sin ascensor. ¿Esto se ha pensado? ¿Qué soluciones podemos aportar en este sentido? Me ha gustado mucho cuando usted nos hablaba de adaptar las necesidades de vivienda a los ciclos vitales. Podríamos plantear con los ayuntamientos que viviendas que actualmente no están siendo habitadas por personas, que además tienen necesidades, se pudiesen adaptar sin tener que sacar a estas personas de sus domicilios, por ejemplo, creando un plan para que haya ascensores en las distintas viviendas. Yo creo que esas soluciones imaginativas que esta tarde pretendíamos dar en esta Cámara tienen muchísimo sentido y además nos pueden facilitar y hacer pensar que no todo es la construcción de nueva vivienda, sino la rehabilitación. Habría qué necesidades tenemos de rehabilitación y qué medidas se pueden tomar en este sentido.

Quería agradecer sin más su comparecencia, el tiempo que dedica esta tarde a esta Cámara y sobre todo su pragmatismo. Creo que nos ha servido de gran ayuda.

El señor **PRESIDENTE:** Y ahora viene la prueba final, que es en ocho minutos ser capaz de responder a los distintos portavoces.

Doña **ISAURA LEAL FERNÁNDEZ:** Vamos a ello.

Señor Beloki, efectivamente, una de las grandes carencias que tenemos las administraciones públicas

españolas es que todavía no tenemos una política estructurada de bases de datos y de recopilación actualizada de los datos que necesitamos para gestionar políticas públicas. Y he de decirle que es el primer caso, por nuestra parte, en que hemos sido capaces de abordar este estudio; el estudio de demanda de vivienda social y de disponibilidad de suelo público. Es la primera vez desde el año 1979, en que se eligieron los primeros ayuntamientos democráticos. ¿Fallo por nuestra parte? Nosotros lo hemos visto desde el lado positivo, en el sentido de que es la primera vez que hemos conseguido hacerlo. Esperemos que a partir de ahora lo demos continuidad.

Comparto con usted que es muy difícil que podamos diseñar políticas públicas con rigor si no somos capaces de tener los datos reales de lo que estamos hablando. Lo comparto totalmente con usted.

En relación con la política de suelo público, también lo comparto con usted. En este país en que hemos estado llamados a estructurar un Estado de las autonomías que hemos consolidado durante estos treinta años, hay algún tipo de política que necesariamente se tiene que desarrollar con el complemento, la cooperación y la colaboración de todos —de comunidades autónomas, Estado, Gobierno de la nación y gobiernos locales—. El suelo es uno de ellos. Y en el caso de la titularidad pública del suelo se necesita esa cooperación, pero se necesita también esa puesta en común de decir qué queremos, cómo queremos gestionar todo el territorio. Desde el punto de vista de las infraestructuras, desde el punto de vista del desarrollo sostenible y, por supuesto, desde el punto de vista de la política de vivienda. Me sumo a su propuesta de avanzar hacia una política de suelo público coordinada por parte de las tres administraciones.

Reducir el mapa municipal. Ha ido usted a hablar precisamente con una integrante de la Federación Española de Municipios y Provincias que ha defendido siempre la necesidad de reordenar el mapa municipal de este país integrado por 8.112 municipios, y las señorías que en este momento comparten esta sala y han sido miembros de corporaciones locales saben de la dificultad que tiene gestionar un ayuntamiento. Pero si encima estamos hablando de gestionar un ayuntamiento pequeño, aislado, con dificultades de acceso a la capital de la provincia, todavía el disparate es mayor. Hubo un presidente de comunidad autónoma, actualmente ya retirado de la vida política, que intentó a través de una ley autonómica refundir el mapa municipal de su comunidad autónoma. No tuvo éxito porque no le apoyó ninguna fuerza política, incluida la suya. Es muy difícil. Ustedes lo saben mejor que yo, ustedes son responsables políticos y lo saben mejor que yo. Una cosa es hablar de la racionalidad de una Administración y otra cosa es hablar de poner en marcha esa reducción. Pero, por supuesto, si este país se quiere modernizar, si este país se quiere incorporar a objetivos del siglo XXI, uno de sus retos es reordenar el mapa municipal.

Le agradezco el tono que ha utilizado en el planteamiento de sus preguntas.

Al señor Matos se le nota muchísimo que ha sido teniente de alcalde, porque efectivamente marca carácter esto del municipalismo. Voy a tratar de contestar sobre el tema de la financiación local. Yo comparto absolutamente su posición. Es una deuda pendiente de la democracia española solucionar la financiación de los gobiernos locales y efectivamente, parte de ese nuevo modelo puede pasar por una modificación impositiva. Sí es cierto que el hecho imponible vivienda está decantando muchos de los ingresos a nivel de impuestos, no a nivel de urbanismo, por eso yo intentaba diferenciarlo en la primera parte de mi intervención. A nivel impositivo es verdad que es una fuente de ingresos para los municipios a través del IBI fundamentalmente, o del ICIO, también. Es una de las cuestiones que están sobre la mesa en el modelo de financiación. Yo lo comparto. Mi opinión personal es que no es bueno recargar en el hecho imponible vivienda un impuesto que recae directamente en los ciudadanos, en las familias.

Exenciones y bonificaciones. Precisamente por esa tipología de municipios tan variopinta, cabría la posibilidad de plantear que determinados municipios pudieran, dentro de su autonomía local, gestionar un sistema de exenciones o bonificaciones conforme a las necesidades coyunturales o puntuales que en ese momento viva el municipio, esperando cerrar un buen acuerdo que permita realmente resolver de una vez el modelo de financiación de los gobiernos locales para los próximos años.

En relación con el estudio que les he comentado que hemos realizado sobre disponibilidad de suelo y sobre demanda de vivienda, no sé si no he sido suficientemente precisa en la precipitación de datos que he dado en mi intervención. Cuando he hablado de 760.000 viviendas me refería a vivienda social, es decir, con el mayor tipo de protección pública. Lo digo por aclarar. Claro, si estamos hablando de otro tipo de protección pública, el número de demanda es mayor. Si lo que vamos es a abordar esa primera oleada de demanda social, estamos hablando de la necesidad de cubrir 760.000 viviendas sociales en los próximos cuatro años. Y a esos mismos datos es a los que me he referido en el sentido de decir que tenemos ahora mismo suelo disponible para ejecutar, para desarrollar de forma inmediata en torno a las 225.000 viviendas. De esas 225.000 viviendas, a suelo municipal corresponderían 150.000, y a suelo de titularidad en este momento autonómica corresponderían 75.000; y ahí cubriríamos 425.000. Hay un desfase evidente entre un suelo y otro.

Se constata en el estudio que hay una voluntad expresada a través de los planes municipales de vivienda, e incluso en los planes autonómicos, de poder llegar a cubrir las 760.000 viviendas, pero están pendientes de aprobación y desarrollo esos planes. Por lo tanto, no

estaríamos hablando de un ciclo de cuatro años, estaríamos hablando en ese caso de un ciclo mayor por el tema de desarrollo, aprobación o modificaciones de planes urbanísticos. No sé si con esto he respondido a su pregunta relativa al dato real. En todo caso, van a tener a su disposición el estudio mañana mismo.

Rehabilitación de viviendas. Someter la rehabilitación de edificios a la aprobación de áreas integradas urbanas o de planes integrales retrasa la rehabilitación. Es una buena salida, sobre todo en cascos urbanos o en barrios degradados, la posibilidad de activar la rehabilitación a través de autorizaciones puntuales. Lo está haciendo en algunos casos y con éxito, por ejemplo, el ayuntamiento de Málaga en el centro de Málaga. Los plazos de aprobación de los planes integrados, lo conocen perfectamente sus señorías, hacen que efectivamente se retrase la puesta en marcha de algunos de ellos.

La experiencia de los siete municipios emblemáticos españoles Patrimonio de la Humanidad, es muy interesante, y yo les sugiero y les recomiendo que si tienen la posibilidad a lo largo de estas comparecencias, o si las amplían, inviten a alguno de los alcaldes de los mismos están siendo una referencia en Europa y en otros municipios Patrimonio de la Humanidad. Es muy interesante la política de rehabilitación de cascos históricos que estos siete municipios están llevando a cabo.

Creo que con esto he contestado los planteamientos que me hacía el señor Matos.

En relación con la intervención de la portavoz del Grupo Socialista, quisiera agradecerle, al igual que al resto de portavoces, el tono que ha utilizado en sus interacciones y en sus preguntas.

En la federación, como no podía ser de otro modo, nos preocupan los pequeños municipios, porque estamos hablando de 6.800 municipios, que son además los que carecen de medios para poder abordar políticas públicas, no sólo de vivienda, sino de cualquier otro tipo de actividad sectorial. Es verdad que uno de los grandes problemas que tienen es el empleo, las políticas activas de empleo. Si somos capaces de generar políticas activas de empleo, eso nos va a permitir que los jóvenes se queden en ese entorno del medio rural. Nosotros tenemos depositadas muchas esperanzas en la Ley de Desarrollo Rural Sostenible, porque una de las líneas que avanza va incardinada en las políticas activas de empleo, pero plantea un paquete de medidas concretas sobre rehabilitación de vivienda en el medio rural. Si su señoría conoce bien esos pequeños municipios, sabe que en muchos casos estamos hablando de viviendas que carecen de los servicios más elementales para calificarlas de vivienda digna, y normalmente, sus propietarios o sus usuarios son personas mayores, con lo que sus ingresos económicos son muy bajos. Sólo con políticas públicas seremos capaces de abordar una política de rehabilitación de vivienda.

El presidente de nuestra comisión de desarrollo rural, el alcalde de Cudillero, dice que ellos son una especie que debería ser protegida, porque a cuenta de todos los que vivimos en las ciudades, que nos preocupamos mucho de proteger el medio ambiente, ellos están ahí aguantando el tirón y, sin embargo, deberíamos protegerlos a ellos, que nos garantizan nuestro futuro sostenible. O sea que comparte absolutamente sus palabras.

Vincular del plan nacional de vivienda a todas las administraciones públicas en un sistema de cooperación entre las tres administraciones es la única salida viable para hacer una política de vivienda realista. O trabajamos en cooperación y colaboración, o sencillamente una política de este carácter no sale adelante.

Por último, es verdad que los municipios, como así lo detecta el estudio y además es de conocimiento cotidiano, que más demanda de vivienda social tienen, normalmente, son los que de menos suelo disponen. Pero es bien cierto que precisamente esos municipios tienen un parque de viviendas importante ya construido, y quizá sea donde haya que ir más, en lugar de a la nueva construcción, es a la rehabilitación y restauración. Hay experiencias muy interesantes en algunos municipios del entorno de Madrid, es el caso de San Sebastián —y perdonen que vuelva a reiterarlo, pero es que lo están haciendo—, de la permuta de las propiedades de viviendas de mayores y viviendas de jóvenes. Se está iniciando, es un nuevo camino, pero puede ir por ahí: personas mayores que viven en viviendas que carecen de ascensores, que carecen de servicios higiénicos adaptados, a las que se las está trasladando a viviendas de protección social nuevas que reúnen esas condiciones, y sin embargo se están rehabilitando esas viviendas, que son propiedad privada —y no pierden ese carácter de propiedad privada ni sus herederos pierden esos derechos—, y se están dando a jóvenes o a familias. Quizá sea un circulante lo que planteábamos antes. Por ahí va la adaptación al ciclo vital, no vincular una vivienda para toda la vida, sino vincular una vivienda que tenga algún tipo de protección pública a las necesidades en cada momento de la vida y entonces no tiene por qué ser la misma vivienda, pueden ser distintas viviendas. Lo que ocurre es que la Administración pública siempre proporciona esa vivienda a ese usuario, pero no tiene por qué ser la misma vivienda.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias por su intervención, por los datos que nos ha facilitado, por las ideas que ha dejado a todos los grupos y una vez más, en nombre de todos los presentes de la Comisión, le agradezco a usted y, lógicamente, a la Federación Española de Municipios y Provincias su participación y esperamos que a lo largo de toda esta legislatura la Federación Española de Municipios y Provincias tenga otra ocasión para estar presente en esta Comisión.

Vamos a suspender por dos minutos la sesión para dar paso al último compareciente. **(Pausa.)**

— **DE DON FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. (Número de expediente 219/00040.)**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Vamos a dar comienzo a la comparecencia del último interviniente. Ha sido una tarde interesante, positiva y rica en información y el cuarto compareciente mantiene el mismo nivel, por lo menos. Él es don Fernando Méndez. Es registrador de la propiedad, pero también es decano español y europeo de registradores y tiene un amplio currículum. Ha hecho la Ley de Subrogación Hipotecaria y también ha hecho por ejemplo la Ley Registral de la Federación Rusa, entre otras muchas actividades también muy interesantes. Señor Méndez, agradecemos muchísimo que esté aquí. Sé que SS.SS. tienen las máximas expectativas con relación a lo que usted pueda aportarnos, a sus opiniones, a sus reflexiones y a sus propuestas, también las imaginativas, que se han mencionado aquí esta tarde. Queremos que se sienta cómodo y pasamos a darle la palabra.

Don **FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ**: En primer lugar quiero agradecer la oportunidad de comparecer ante ustedes para tratar de un tema tan de actualidad y tan importante como es el de la vivienda. Yo procuraré hacerles soportable la intervención, porque comprendo que llevan ya muchas horas aquí con este tema, y realmente créanme que a partir de hoy valoro todavía más lo que hacen. (**Risas.**) No, no lo digo irónicamente. Es que es muy difícil estar tanto tiempo prestando atención. Además tengo que decirles que como la letrada doña Raquel Marañón me instruyó con una enorme amabilidad y claridad, no se trata de que nos pongamos a hacer diagnósticos que ya más o menos están hechos, sino que propongamos medidas.

Voy a centrarme en la propuesta de medidas, pero tengo que advertir previamente que lo voy a hacer en las medidas de derecho privado, no en las de derecho público, aunque voy a hacer una pequeñísima referencia al derecho público. Como ustedes saben, el derecho público tiene una función más bien organizativa y redistributiva, mientras que el derecho privado tiene por finalidad posibilitar e incentivar la asignación eficiente de recursos, por lo tanto la perspectiva es distinta.

Yo sé que ahora el mercado se está poniendo en cuestión, pero creo que hay que poner las cosas en su sitio. Conviene recordar que si es cierto que puede haber Estado sin mercado, mercado sin Estado no puede haber. Sin Estado podrá haber economía de mafias o podrá haber una lucha depredatoria, pero no mercado; el mercado es mercado porque tiene reglas y cuando el mercado falla en realidad no estamos ante un fallo de mercado; estamos ante un fallo regulatorio, porque los individuos se comportan siempre persiguiendo su propio interés. Se trata de que las normas ajusten los incentivos de manera que estos individuos, que buscan siempre su

propio interés, generen la mayor rentabilidad social posible, y cuando la tasa entre costes y beneficios privados y sociales se equilibra es cuando tenemos una organización social deseable, es cuando realmente se produce el crecimiento y bienestar. Los fallos son, pues, fallos regulatorios. Cuando el mercado falla se trata de regularlo de otra manera para que se produzcan los resultados que queremos alcanzar. Y para que el mercado sea posible se requieren instituciones muy complejas. Esto lo sabemos, desde luego con toda evidencia, con motivo de la transición de los países del Este a economías de mercado. No se trataba de que el Estado se retirara, porque si el Estado se retira aparece el Estado de naturaleza hobbesiano, sino de sustituir antiguas estructuras por las que el mercado necesita para funcionar.

Una de estas es el registro. No me voy a extender sobre la función del registro, pero sí quiero resaltar que lo que hace el mercado es intercambiar derechos, que el mercado es contratación entre extraños, y cuando la gente es extraña desconfía, como es lógico; y la desconfianza deriva de la falta de conocimiento y de la convicción de que cada parte ajustará su conducta al autointerés y que por tanto la otra parte ocultará y mentirá cuando espere obtener del resultado de esa conducta mayores beneficios que de la conducta alternativa. Y en los intercambios de bienes, en este caso de bienes inmuebles, el transmitente siempre tiene más información que el adquirente y por lo tanto tiene más oportunidades de engañar. Tenemos que generar instituciones que impidan que el transmitente pueda engañar. Tenemos que conseguir que no haya asimetrías informativas, sino que la información sea simétrica, y que la asimetría informativa residual no pueda ser utilizada en beneficio propio y en perjuicio de los demás. Esto genera confianza, facilita las transacciones. Básicamente eso es el Registro de la Propiedad. ¿Cómo lo consigue? Generando un sistema de adquisición de bienes que, si se sigue, al adquirente se le garantiza que nadie puede anular el derecho de su transmitente, ni de las cadenas anteriores ni de terceros extraños que se reclamen como verdaderos propietarios. Esto da una gran seguridad al derecho, facilita las transacciones y convierte los derechos en activos económicos y por lo tanto en soportes para servir de garantía al crédito, que es, como sabemos, la gran palanca de la economía moderna. No les voy a decir nada más sobre el registro. Quiero decirles que esta es la perspectiva desde la cual voy a enfocar mi intervención.

Se ha dicho que España es un país de propietarios. Bueno, España es un país de españoles y no tenemos ningún ADN especial. Hasta el año 1953 había más arrendatarios que propietarios, y por ejemplo en las dos grandes ciudades españolas, no solamente eso, sino que el porcentaje de arrendatarios de las viviendas principales superaba el 80 por ciento y el de propietarios no llegaba al 20 por ciento. En este momento, mejor dicho,

en 2001, que es la última estadística publicada, en las dos principales ciudades españolas, Barcelona y Madrid (yo lo digo así porque vivo en Barcelona), son el 13,8 y el 13,7 por ciento respectivamente de arrendatarios; el resto son propietarios. Como ven ustedes, en relativamente poco tiempo, la situación se ha más que invertido. ¿Por qué? Porque durante la época de la dictadura se siguió una política de fomento de la adquisición de la vivienda en propiedad. Mientras en el resto de Europa se llevaban a cabo políticas públicas destinadas a la construcción de viviendas para el alquiler, aquí se siguió la política de construirlas para vender, facilitando la adquisición a los ciudadanos. Los pactos de la Moncloa, de los que nadie se acuerda, consagraron exactamente esta política y es la que han seguido todos los gobiernos democráticos desde hace treinta años, pero esta política de fomento casi en exclusiva de la propiedad, con exclusión de prácticamente cualquier otra alternativa, está tocando a su fin, porque como consecuencia de diferentes factores en los que no me voy a extender porque son de todos conocidos, hoy día la vivienda no es que sea inaccesible, pero es inaccesible para amplias capas de la población, capas además especialmente numerosas, activas y productivas de la población, que quedan excluidas de un bien básico como es la vivienda. Por tanto hay que buscar soluciones alternativas y voy a centrar mi intervención en la propuesta de algunas de estas soluciones alternativas, insisto, desde la perspectiva del derecho privado.

La primera medida a la que me voy a referir es el fomento del mercado de alquiler de vivienda. La razón por la cual no se ha desarrollado el mercado de alquiler de vivienda en nuestro país es porque no ha habido incentivos para que se haya producido este desarrollo, básicamente porque toda nuestra legislación de alquileres tradicionalmente ha sido siempre una legislación muy desequilibrada en favor de los arrendatarios. Ha sido una legislación que garantiza la continuidad de los arrendatarios, que dificulta los desahucios y que además limita las rentas. En esas condiciones nadie va a invertir en ese sector. Por lo tanto, es muy difícil que se desarrolle. Solamente ha habido dos excepciones, que fue la Ley de 19 de abril de 1842, bajo el Gobierno liberal, y posteriormente el denominado Decreto Boyer. Estas son las dos únicas excepciones en ciento cincuenta años a estas reglas. En segundo lugar porque la política que se siguió, como he dicho, es básicamente la de incentivar la construcción para adquirir en propiedad.

¿Qué es lo que habría que hacer para incentivar el mercado de alquiler? Nosotros hemos sido especialmente eficientes en España en generar un mercado, que es el más competitivo del mundo, el mercado hipotecario. ¿Qué fue lo que se hizo para desarrollar el mercado hipotecario? Lo que se hizo para desarrollar el mercado hipotecario fue profesionalizarlo y en este momento los prestamistas son bancos y entidades financieras debida-

mente autorizadas. Sin embargo, en el mercado de alquileres lo que tenemos es un mercado artesanal. No tenemos grandes operadores que se dediquen a producir vivienda para alquilar. Imagínense ustedes que nuestro mercado hipotecario estuviese constituido por individuos que dedican parte de sus ahorros a prestar a otros. Esta es la situación de la vivienda de alquiler. Por lo tanto, lo primero que tenemos que hacer es generar las condiciones normativas y de incentivos precisas para que ese mercado se profesionalice en el mismo sentido en que se ha desarrollado el mercado hipotecario.

Tenemos actores que podrían desempeñar ese papel, que son básicamente las sociedades y los fondos de inversión inmobiliaria, y otras figuras similares si finalmente se acaban importando, como los REIT, los Real Estate Investment Trusts, que funcionan en Estados Unidos y podrían funcionar aquí, pero eso daría lugar a una larga discusión. Entidades de este estilo o de este perfil podrían ser los actores. ¿Qué haría falta? Yo creo que haría falta hacer lo mismo que se hizo con los bancos y entidades financieras. Por ejemplo, existen ciertos privilegios que tienen los bancos, en el caso del mercado hipotecario: basta el certificado de impago expedido por el banco o entidad financiera para que sirva de título ejecutivo; no de título ejecutivo: de título ultraejecutivo, porque además estos acreedores (bancos y entidades financieras), cuando les es impagado el préstamo hipotecario no van a un ejecutivo ordinario; pueden ir a un ejecutivo llamado judicial sumario en el que el deudor solo puede oponer dos excepciones, error o falsedad, y si es falsedad tienen que ir a una querrela criminal. ¿Qué consecuencias tiene esto? Que España es, junto con Alemania, el país de la Unión Europea donde en caso de impago el acreedor ejecuta más rápidamente la garantía. Consecuencia, que nosotros, a pesar de tener una inflación superior a la italiana o a la francesa, tenemos tipos hipotecarios inferiores, porque la seguridad jurídica de la que goza el acreedor es mucho mayor y por tanto el descuento por incertidumbre mucho menor. Este es el segundo factor, *ceteris paribus*, que más influye en la determinación del nivel del tipo de interés, y por tanto que más influye en el desarrollo del mercado hipotecario. Trasladen esto al mercado de alquileres. Si cuando el arrendador es, por ejemplo, una sociedad o fondo de inversión, se le conceden estos privilegios (título ejecutivo y un procedimiento rápido de desahucio similar al que tienen los bancos para la ejecución hipotecaria), quedan despejadas muchas incertidumbres para poder dedicarse a eso.

En segundo lugar, francamente creo que el derecho de prórroga forzosa tiene que ser tendencialmente eliminado. Yo ya sé que se puede aducir eso de la estabilidad del hogar, etcétera, pero la estabilidad del hogar no se consigue con un derecho de prórroga forzosa; se consigue con un mercado bien organizado en el que existan entidades de gran tamaño que compitan entre sí

ofreciendo viviendas en el mercado. Esto es lo que garantiza realmente la estabilidad y adquirir o poseer una vivienda en las mejores condiciones posibles. Esto es lo que, desde mi punto de vista, tiene que estimularse. Si no se prescinde del derecho de prórroga forzosa, que yo creo, insisto, que debe ser progresivamente disminuido, al menos debe desaparecer su actual régimen jurídico. Fíjense que el actual régimen jurídico del derecho de prórroga forzosa es que el inquilino lo tiene aunque no conste inscrito en el registro, lo cual constituye una excepción a las exigencias de la seguridad del tráfico. ¿Esto qué consecuencias tiene? Pues que, por ejemplo, los derechos de arrendamiento constituidos con anterioridad a la constitución de una hipoteca, aunque no consten en el registro, van a afectar al adjudicatario de la finca en caso de impago. En consecuencia, por la finca se va a dar menos dinero. En consecuencia, las posibilidades que tiene de endeudarse el dueño de la finca son menores y el tipo de interés es mayor. Comprendan ustedes que para proteger a unos pocos estamos castigando a muchos. Estamos encareciendo el crédito para todos a cambio de beneficiar a unos pocos. Esto es literalmente así. Si en España el 78 por ciento son propietarios y el resto son inquilinos, estamos castigando al 78 por ciento para favorecer al 22 por ciento.

¿Qué solución tiene esta cuestión? Pues la misma que dio la Ley de 1861 para las hipotecas legales. España estaba llena de hipotecas legales y cuando uno compraba una casa compraba una caja de sorpresas. Se suprimieron casi todas las hipotecas legales y quedaron unas pocas, pero estas hipotecas legales, para poder afectar a los adquirentes, tenían que ser inscritas, de manera que a partir de 1861 hipoteca legal significa derecho a exigir una hipoteca. Prórroga forzosa debería significar derecho a exigir la inscripción en el registro y, si se inscribe, tener la prórroga durante cinco años. De esa manera quien adquiere o quien concede un préstamo ya sabe lo que hay. No va a tener sorpresas y, por lo tanto, no tiene por qué aumentar la prima de riesgo.

Creo que estas son las dos reformas básicas que habría que introducir. Además creo que sería necesario o al menos muy conveniente que a las sociedades y a los fondos de inversión inmobiliaria se les permitiese la emisión de títulos garantizados con las rentas que obtendrían de los bienes construidos y dados en arrendamiento como mecanismo de financiación para poder seguir construyendo, continuando con la línea facilitadora de la financiación de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que ha realizado un real decreto reciente, el Real Decreto 2015/2008, de 15 de febrero. Estas son tres propuestas que hago concretas como medidas para el desarrollo o posible desarrollo del mercado de arrendamientos.

Haré referencia a una cuestión, porque siempre se suele decir que es que el coste de una escritura y el coste del registro pueden desincentivar o ser un obstáculo para

la inscripción. Miren, lo siento, pero esto no es creíble. Yo me atrevo a decir que aunque fuera gratuito, hoy los arrendamientos seguirían sin inscribirse. ¿Por qué? Porque para el arrendador son rentas opacas fiscalmente, y al arrendatario la inscripción tampoco le sirve para nada porque ya goza de la prórroga forzosa aunque no conste en el registro. En consecuencia, ni el arrendador ni el arrendatario tienen incentivos para inscribir. El arrendador está fuertemente incentivado para no inscribir, porque eso hace visible el contrato de arrendamiento. Fíjense que estas medidas, por ejemplo, tendrían también unos efectos recaudatorios importantes, porque harían aparecer una serie de rentas que hoy no han aparecido.

Creo también que sería interesante el desarrollo del alquiler con opción de compra para la vivienda o si ustedes quieren del *leasing* inmobiliario. Esta es una figura que ya existe en el derecho español, lo que pasa es que está en el Código Civil de Cataluña, no está en el resto de ordenamientos civiles, que es el censo; el censo, de hecho, es una figura técnicamente más perfecta que el *leasing*, pero lo que más se parece a un *leasing* es un censo. El *leasing* no está regulado propiamente; está citado por razones fiscales y con relación a locales de negocio, pero no con relación a viviendas, y es una figura que puede ser bastante atractiva, pero para ello es necesario que se despejen algunas incertidumbres. Por ejemplo, en caso de impago el acreedor —llamémosle así—, el arrendador financiero ¿puede dirigirse contra todo el patrimonio del deudor o tiene que dirigirse contra el bien y solamente en el caso de que el bien no cubra la deuda puede dirigirse al resto del patrimonio? Esto en el caso de la hipoteca está claro; en el caso del *leasing* no está claro, a pesar de que se trata de entidades de crédito, porque así lo dice la ley reguladora. ¿Hay derecho al sobrante o no hay derecho al sobrante, o el acreedor se va a quedar con todo el bien? Etcétera. Ya sé que el derecho privado es distinto a lo que ustedes están acostumbrados, pero hay que resolver todo este conjunto de problemas para que el *leasing* pueda ser una figura que sea aceptable para el mercado y que por lo tanto se pueda desarrollar y pueda contribuir a solventar el problema de la vivienda.

Hay una tercera figura que a mí me parece que puede dar una gran utilidad, que es el derecho de superficie. El derecho de superficie está muy bien desarrollado por la vigente Ley de Suelo, que probablemente es la mejor Ley de Suelo que hemos tenido. El texto refundido, además, la ha mejorado. Claro, el derecho de superficie tiene una gran ventaja y es que permite adquirir una vivienda por un largo período de tiempo —ahora noventa y nueve años, es lo que fijaron en la ley— evitando la repercusión del precio del suelo o gran parte de la repercusión del precio del suelo, y por tanto hace la vivienda mucho más accesible. Esto en otros países es absolutamente normal. En Inglaterra existe el *leasehold*, que es

esta figura precisamente, y eso funciona perfectamente en el mercado inglés; y figuras semejantes están funcionando en Israel, en Estados Unidos, en Ámsterdam, o se ha utilizado en Barcelona, para la vivienda olímpica o para los párquines, por ejemplo.

¿Qué hay que hacer para desarrollar esta figura? Para desarrollar esta figura, lo primero que hay que hacer es resolver un obstáculo normativo absurdo, pero que existe, y es que la legislación reguladora del mercado hipotecario secundario prohíbe la titulización de las hipotecas superficiales. Dicho de otra manera, si se quiere construir en régimen de derecho de superficie, naturalmente el promotor necesita obtener financiación y el acreedor o el banco le va a dar financiación con garantía hipotecaria, pero esas hipotecas no pueden ser titulizadas, y eso es un obstáculo extremadamente serio para que el derecho de superficie pueda desarrollarse o pueda ser un instrumento útil de política de vivienda, máxime en este momento. ¿Por qué digo máxime en este momento? Pues digo máxime en este momento porque si bien hasta el año 2001 los depósitos financiaban la demanda de crédito hipotecario, desde ese año hasta aquí los depósitos no son suficientes y el crédito hipotecario se financia acudiendo al mercado, mediante la emisión de títulos en un 70 por ciento. Si a este tipo de hipotecas destinadas a la financiación de la propiedad superficiaria se les prohíbe la titulización, arruinan la figura, no es posible que se desarrolle y, sin embargo, tiene muchas posibilidades.

En Israel, por ejemplo, o en Estados Unidos, se está desarrollando una figura que consiste en lo siguiente. Se toman grandes porciones de terrenos y se ceden en arrendamiento. Sobre ese terreno se construye por parte del arrendatario. Se vende en régimen de derecho de superficie, pero el promotor no puede repercutir el precio del suelo, de tal manera que el adquiriente lo que hace es pagar la cuota hipotecaria que corresponde a la construcción y otra cuota por el arrendamiento de la parte del suelo que ocupa, con lo cual las cuotas que se pagan son realmente bajas. Y en este momento en el que el mercado hipotecario norteamericano está prácticamente en ruina, se observa precisamente que este tipo de adquisiciones no tiene ejecuciones hipotecarias, porque sus cuotas son infinitamente menores. Hay experiencias, en el País Vasco por ejemplo o en Ámsterdam, especialmente por lo que se refiere a Europa, de modalidades del derecho de superficie combinado con el derecho de arrendamiento que permiten también construir viviendas que sean más asequibles. Se exige, por tanto, la derogación de toda normativa que en este momento impide la titulización de las hipotecas superficiales. No se las cito porque las tienen ustedes en el texto que acabo de darles.

Ciertamente hay una problemática con lo que se denomina el sobreendeudamiento. ¿Cómo solventar el problema del sobreendeudamiento? A ver, aquí se ha hecho

mucha referencia al sobreendeudamiento de los pobrecitos ciudadanos. Aquí quienes realmente están sobreendeudados son los bancos. Este es el problema. Dese ustedes cuenta de que el problema grave está en que nuestras entidades financieras, como los depósitos no cubrían la demanda de crédito, para darnos crédito, pidieron crédito y conforme iban venciendo los créditos que ellos habían pedido para dar a su vez crédito, esos créditos los pagaban pidiendo nuevos créditos, hasta que ha llegado un momento en que tampoco a los bancos se les ha dado nuevo crédito, y en consecuencia los ciudadanos tampoco tenemos crédito. Esta es la situación real.

Yo, por tanto, me voy a referir al sobreendeudamiento de los ciudadanos, no al de las entidades financieras, para las cuales se han adoptado medidas que comprometen nada menos que el 15 por ciento del PIB. ¿Cómo hacer frente a esa problemática —insisto— no para las entidades financieras, sino para los ciudadanos? Yo me voy a atrever a proponerles dos ideas. La primera sería modificar el artículo 1.º de la Ley de Subrogación de Préstamos Hipotecarios. Los actores o los jugadores de esta ley son solo bancos y entidades financieras. Si ustedes tienen un banco que les ofrece mejores condiciones, se van a ese otro banco, el banco le paga a su anterior banco, extingue la deuda, se coloca en lugar del anterior, y a partir de ese momento usted es deudor pero con un tipo de interés menor. Muy bien, pues dejemos que también juegue el Estado, es decir que el ámbito subjetivo de aplicación de la ley incluya al Estado y el Estado pueda subrogarse. De tal manera que yo, en vez de ir a otro banco a que me ofrezca mejores condiciones, vaya al Estado. Y el Estado, si acepta el juego, se subroga en lugar del anterior banco. Esto es lo que permitiría la modificación de la Ley de Subrogación de Hipotecas. Evidentemente, instrumentar esa política requeriría arbitrar unos fondos destinados a esta finalidad y establecer qué condiciones deberían tener los deudores (de renta, de endeudamiento, cuantía máxima, etcétera). Pero fíjense ustedes que esto es exactamente la medida equivalente para los deudores de la que se ha adoptado para las entidades financieras. Eso además permitiría, por decirlo así, por un lado, ir eliminando progresivamente activos, digamos, tóxicos, y por otro lado, evitar que la morosidad se vaya incrementando y que obligue a las entidades financieras a provisionar por el cien por cien cada vez que se produce un impago.

La segunda medida que someto a la consideración de SS.SS. es establecer una modificación de la normativa de novación, en virtud de la cual se pueda pactar de una manera clara, sin incertidumbres regulatorias como hay ahora, medidas del tipo siguiente: que, por ejemplo, se pueda pactar que se traslade una parte importante del capital, pongamos el 20 o el 30 por ciento de una hipoteca, por ejemplo, de treinta años, a los cinco últimos años, de tal manera que la cuota, a partir de ese momento, sirva para amortizar todo el interés, pero solo, por

ejemplo, el 60 o el 70 por ciento del capital, trasladando el resto a los últimos años. Eso haría bajar sensiblemente la cuota mensual. Esto, que nos puede parecer extraño, se lo concede cualquier concesionario de vehículos si ustedes van a comprar uno. Y un vehículo sí que se deprecia, mucho más que un inmueble. Este es, por lo tanto, otro tipo de ingeniería normativa o institucional que permitiría aliviar un poco, no mucho, la situación de los deudores o de los ciudadanos que ahora se encuentran sobreendeudados.

Se ha hablado también de la situación en la que se encuentran o se pueden encontrar —vamos, de hecho se van a encontrar— ciudadanos, familias que han comprado pisos a promotores, en caso de insolvencia del promotor. Fíjense ustedes que los promotores se financian por dos vías: por la vía bancaria, llamémosle así, y por la vía de las cantidades que van pidiendo anticipadamente al comprador. Obviamente la entidad financiera, garantiza su préstamo de dos modos: primero, entregándolo conforme se va ejecutando la construcción, no se entrega de golpe, sino por fases, y segundo se garantiza con hipoteca de toda la obra. Pero la familia o el ciudadano que compra al promotor no tiene ninguna garantía. La única garantía es la del seguro que obligaba la Ley de Edificación y que, según nos estamos enterando, resulta que a la hora de la verdad muchos promotores no han construido. ¿En qué situación se encuentran esas familias? Pues, señores, en la de acreedores comunes. Lo diré de otra manera, los últimos a la hora de cobrar. Y esa situación no puede ser. Hay que introducir modificaciones normativas que les permitan a los compradores blindarse contra esta situación. Y la manera que yo propongo es que se permita a los compradores, en documento privado, que ese sí lo tienen, el documento de compra, ir al registro para poder anotar preventivamente las cantidades entregadas a cuenta. Y que a esas cantidades entregadas a cuenta que constan anotadas en el registro, se les dé el rango del crédito refaccionario. Dicho de otra manera: que cobren, si quieren, después del banco que ha financiado la obra, pero antes que cualquier otro. Esto requiere la modificación de los artículos 1.923 y 1.927 del Código Civil. A esto se oponen los promotores, porque dicen que entonces no pueden modificar la propiedad horizontal, y por razones comerciales quieren tener esa facultad. Esto en la reforma se puede prever perfectamente, porque ser comprador en documento privado no significa ser propietario, hasta que no hay *traditio* o entrega no se es propietario. Pero se puede prever expresamente. No gusta a los bancos, pero tampoco tiene por qué disgustarles, puesto que el derecho de cobro sería posterior al de la propia entidad. No gusta a los notarios porque la anotación se practicaría mediante el documento privado; en este caso es imprescindible que se haga mediante documento privado, porque es donde aparecen las cantidades entregadas a cuenta. Sin embargo, aquí, por ejemplo, los notarios

podrían tener un juego importante. ¿Cómo? Pues una vez practicada la anotación de la cantidad entregada a cuenta, como el documento es privado y nos hemos basado en declaraciones del comprador, no sabemos si eso es cierto del todo o no. Habrá que instrumentar un procedimiento muy rápido, que puede ser, por ejemplo, notarial, en el cual se requiere al promotor para que diga si el contrato existe o no existe y si esas cantidades se han entregado o no, y se ratifique en ello. Y si no hay ratificación en ello, para conservar el rango, el anotante tendría que entablar una demanda, pero conservaría la prioridad, que es la clave de las cuestiones. Ayer leo que Martinsa dice a 10.000 compradores de pisos que no sabe si se los va a entregar o no. Piensen ustedes en estos 10.000 señores que han entregado cantidades a veces muy importantes de dinero y que se van a quedar sin piso y sin dinero. Creo que estas situaciones deben ser tenidas en cuenta y hay que hacer un esfuerzo regulatorio.

Son ya altas horas y creo que he cumplido mi palabra, en el sentido de haberme centrado en la proposición de medidas concretas desde el punto de vista del derecho privado. Espero que pueda serles de alguna utilidad en esta tarea tan difícil que tienen ustedes.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): No le quepa ninguna duda de que su intervención nos va a ser de muchísima utilidad, ha sido especialmente brillante.

Vamos a pasar, con su permiso, a las preguntas de sus señorías. En primer lugar, el portavoz del Grupo Nacionalista Vasco, el señor Beloki.

El señor **BELOKI GUERRA**: Señor Méndez, según le escuchaba me hacía una reflexión: cuando termine le voy a decir que siga hablando de lo que él quiera, porque uno iba aprendiendo progresivamente muchas cosas y casi preferiría no hacerle preguntas. Pero también tengo que reconocer que lo que usted nos ha soltado así, una cosa detrás de otra, con unas precisiones técnicas totales, yo lo tengo que digerir, necesito tiempo para digerirlo. No sé si habrá otros que lo hayan digerido. Y según me hacía a mí mismo esta reflexión, que necesitaré tiempo para digerirlo, se me ocurría una pregunta, que en parte usted ha respondido en la última de las medidas de las que nos ha hablado: ¿Y por qué todo eso no está ya hecho? Es decir, ¿cuáles son, entre comillas, los enemigos, los contrarios a que una a una de las medidas que usted nos ha propuesto se lleven a cabo? Claro, esto nos llevaría demasiado lejos. Necesitaríamos una jornada en la que nos explicara cada una de las medidas y esto por qué, esto por qué no, quién se ha opuesto, etcétera, que en el fondo es lo que tenemos que entender los políticos para saber si apostamos por una determinada medida, porque tampoco vale olvidarse de las resistencias, que seguro que hay a cada una de estas medidas, para que, en su caso, hagamos las modificaciones legales. Pero son

las horas que son y tampoco es posible a estas horas hacer todo eso.

Dejo esta reflexión encima de la mesa por si usted quiere seguir hablando de lo que le parezca o, en su caso, de esta última reflexión que he hecho, y solo le formulo una pregunta, por curiosidad. Usted ha hablado de los actores posibles para el régimen de alquiler y ha hablado de que se podría incluso importar algún tipo de actores, etcétera. Como para el régimen de propiedad tenemos actores bien establecidos, los bancos, las cajas, etcétera, ¿no podrían ser los mismos?

La señora **VICEPRESIDENTA** Corral Ruiz: Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra el señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: También, en primer lugar, quiero agradecer la intervención del señor Méndez. Le agradecemos especialmente el documento porque, conforme usted iba explicando, los que no somos profesionales del Derecho, teníamos que ir dirigiendo algunos de estos conceptos; creo que este documento va a ser de utilidad, y al menos mi grupo va a estudiarlo en profundidad, porque nos resulta muy sugerente.

Yo quería plantear una cuestión puntual sobre la que me gustaría que usted también se extendiera en la medida de lo posible, y es el tema de los REIT. Finalmente parece que hay voluntad de regularlos, y mi pregunta es muy sencilla: ¿es este un buen momento?; ¿va a ser posible, en medio de toda la tormenta del sistema financiero, que esto pueda tener su lugar y, lógicamente, pueda captar fondos? Mi grupo propuso en su programa electoral que se adoptara este sistema, porque nos parece que puede coadyuvar.

Voy a hacer una reflexión, quizás en línea con lo que decía el señor Beloki. A mí me parece extraordinariamente descriptiva su explicación de por qué estamos en la proporción de vivienda en propiedad y en alquiler que estamos, a partir de la explicación que usted daba de Madrid y Barcelona en los años cincuenta. Esto evidentemente rompe con el tópico español. Yo creo que tiene una gran importancia desde el punto de vista político, porque supongo que los que estamos aquí compartimos el mandato constitucional del derecho a una vivienda digna. Nuestro grupo está convencido de que esto tiene las dificultades que usted ha dicho y que no voy a relatar porque son conocidas (si quiere relatar alguna, lógicamente nos gustaría conocerla), pero estoy convencido de que la solución hoy día tiene que pasar básicamente por invertir esta tendencia de forma muy importante. Y le voy a proponer un ejercicio en este sentido, que en Francia ya se ha propuesto. Hoy la ministra nos decía que el *stock* de viviendas nuevas no vendidas se cifrará a final de año en alrededor de 650.000. Como disponemos de este inmenso *stock*, que es difícil de colocar, hay la propuesta de que por parte de las administraciones públicas se compre una parte relativamente poco signi-

ficativa, porque evidentemente comprar 650.000 viviendas es una ruina para cualquiera, pero con cifras moderadas —por ejemplo, la cifra de Sarkozy de 30.000 viviendas—, de golpe y porrazo, por decirlo de alguna manera, consigues 30.000 viviendas para iniciar un parque público del mercado de alquiler de una cierta magnitud. Si esta medida va acompañada de una obligación al comprador de que financie, como mínimo, uno por uno otra vivienda de régimen de alquiler, ya no son 30.000, sino que son 60.000. ¿Cómo vería usted esta propuesta?

Muchas gracias por su exposición, y sobre todo por el esfuerzo que ha hecho, que va a ser de una gran utilidad, desde luego para mi grupo, que va a trabajar esto con una gran intensidad.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular, señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Quiero decirle, señor Méndez, que no ha defraudado las expectativas, la expectación que teníamos en oírle. Y la verdad que la teníamos; lo sabíamos, porque es conocido en el sector. Como le dije a la ministra Corredor, sabe la valoración que hacemos en mi partido de los registradores de la propiedad. Por lo tanto, no ha defraudado. Yo, que soy abogado, y que he estado dedicado a lo mejor demasiado tiempo a la parte pública, me parece que necesito releer bien muchas de sus manifestaciones para comprender algunas de las cuestiones que plantea.

También he ojeado la información que nos ha dado. Creo que es muy buena. Hay cosas que comparto plenamente. Además, como le dije antes, hay cosas que he visto aquí plasmadas a las que me referí en intervenciones anteriores en esta Comisión y, por supuesto, no había leído antes su intervención. También hay algunas cuestiones que no comparto, como que la mejor Ley del Suelo es la actual, o cuando en las consideraciones finales valora el excelente trabajo del Ministerio de Vivienda actual. Pero quitando esas cuestiones, le prometo leerlo porque creo que las aportaciones de mucha técnica jurídica que ha hecho hoy son dignas de un estudio muy profundo, porque a lo mejor no estamos utilizando técnicas jurídicas que se podían haber utilizado, quizás por el desconocimiento del mundo político de las ventajas de esas figuras que nos parecen a priori muy complejas.

Ha hecho referencia al tema de los porcentajes de alquiler y de propiedad. Yo siempre he dicho, y quería saber su opinión sobre este tema, que dinamizar el mercado del alquiler es bueno, pero es bueno sobre todo porque crea mucha movilidad y facilita la movilidad de los ciudadanos, pero por poco más. El que haya un 14 o un 80 por ciento es un dato, pero creo que no se puede transmitir a los ciudadanos, no porque no sea políticamente correcto, sino porque no creo que sea cierto, que

el que tengan una vivienda en propiedad es malo para la economía del país; tienen su vivienda en propiedad, así ha sido la cultura. En la legislatura pasada, tuvimos un encuentro con la ministra francesa de Vivienda, que había venido precisamente para saber cómo habíamos sido capaces de crear una nación con tantos propietarios de viviendas. Estaba asombrada de la eficacia del mercado hipotecario, de cómo estaba funcionando y de cómo estaba funcionando el sistema de propiedad. Yo creo que no es bueno ni es malo, pero que es bueno dinamizarlo, pero no por motivos de macroeconomía o de la economía del país.

Después ha hecho referencia, precisamente cuando habló de la Ley del Suelo, a la regulación que hace del derecho de superficie. Yo no tengo aquí la Ley del Suelo, pero no recuerdo qué artículo del Código Civil, que es donde se regula el derecho de superficie...

Don FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ: El 1.611.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** ¿Lo modifica?

Don FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ: Totalmente.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** Lo modifica. Hubo una modificación por...

Don FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ: Como ese es un tema muy técnico, no he querido aburrirles; en el informe que les he dado les hago el relato desde que nace el derecho de superficie en nuestro país, por qué leyes ha sido modificado y por qué artículos, para que puedan seguirlo.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** Bien, pues lo veré, porque no recordaba las modificaciones existentes sobre la regulación del derecho de superficie que hacía nuestro Código Civil, porque ha sido ampliado. Es una figura de la que se habla en todos los planes de vivienda desde hace muchísimos años (yo recuerdo que en los años ochenta aquí, en Madrid, hubo un Plan 18.000 que creo que estaba basado en derecho de superficie, o por lo menos estaba planificado para hacerlo en derecho de superficie; estoy hablando de los años 1985, 1986, o sea, hace muchísimo tiempo), pero no sabía qué modificaciones mejoraban la regulación del Código Civil con respecto al derecho de superficie. Me lo leeré con muchísima atención, y desde luego le agradezco muchísimo la información y que nos lo haya facilitado también por escrito, para poder profundizar en ello.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Sé que estamos abusando de su tiempo, señor Méndez, y de su paciencia, pero ya queda poco.

La última señoría que va a preguntar es la representante del Grupo Socialista, su portavoz en este caso, que es la señora Cano.

La señora **CANO DÍAZ:** En primer lugar, el Grupo Parlamentario Socialista queremos agradecer a don Fernando Méndez su presencia esta tarde-noche en la Comisión de Vivienda. Y, cómo no, darle la bienvenida a esta Comisión.

El Registro de la Propiedad español hoy en día sirve de referente a nivel internacional. En los últimos años ha puesto en marcha, gracias a las nuevas tecnologías, medidas y servicios que han servido para acercar con garantía el Registro de la Propiedad a los ciudadanos. Y yo creo que, señor Méndez, usted ha contribuido a esta ampliación de servicios, siendo decano del Colegio de Registradores entre los años 2001 y 2005.

Su intervención me ha parecido muy interesante, y le voy a pedir que me facilite una información que me gustaría conocer. Conocemos la actual situación económica que atravesamos en estos momentos y cómo está afectando al sector inmobiliario. Me gustaría que me explicase la repercusión que está teniendo en el Registro de la Propiedad y cómo se está viendo afectado. Esta es la pregunta que quiero hacerle.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señora Cano, también por su brevedad.

Tiene la palabra el compareciente.

Don FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ: En primer lugar, muchísimas gracias a todos ustedes por sus elogios, si me lo permiten. Para mí es abrumador, se lo agradezco sinceramente.

Empezaré por el señor Beloki. Yo he tenido la suerte de asesorar a gobiernos de muchos países y, al final, lo que distingue a un país, digamos, desarrollado o serio de uno que no lo es son solo dos o tres criterios, y se ve rápidamente. A los efectos que usted ha planteado, en todos los países los individuos son iguales y todos persiguen su propio interés, y si pueden apoderarse de todo, se apoderan de todo. Todo se fragua en la lucha de los intereses privados. Pero en los países desarrollados generalmente el poder público es capaz de imponerse y de regular la lucha de manera que prevalezca el interés público, y en los países menos desarrollados generalmente uno de los actores en juego se apodera del Estado y lo utiliza en su propio beneficio; y así les va. Es decir, esta es una diferencia clara.

Al final, ¿qué procede? Pues procede lo que usted ha dicho. Usted hace unas propuestas, hay actores que se resisten, hay que escucharlos y ver sus argumentos. Y finalmente se decide. Esa es la manera correcta. Que debatan entre ellos, a ver si nos convencen. Todo esto les puede parecer muy técnico, pero se puede explicar con bastante sencillez. Yo creo que no hay razones de

peso para oponerse. Es más, yo he procurado hablarles con toda transparencia. He dicho: mire usted, se han opuesto estos y se han opuesto estos, porque fueron los que se opusieron cuando esto se propuso.

Me ha dicho que hablara de otra cosa. Voy a hablar muy brevemente de una cosa que no he dicho, aunque está ahí incluida. La intervención la he centrado en el ámbito del Derecho privado, pero en el ámbito del Derecho público cito una cosa y, a la vista de una de las intervenciones que ha habido, quiero insistir en ella. Hay un problema de financiación de entidades locales que no está resuelto; en eso hay que ser realistas, es así. Eso hace que las entidades locales, por decirlo elegantemente, optimicen las posibilidades de todo tipo de sus competencias urbanísticas, no solo recaudatorias, sino de obtener contrapartidas de todo tipo. A mí esto me parece muy grave, y voy a decir por qué. Los derechos que yo tengo en el ámbito urbanístico derivan del plan. La licencia no es un acto constitutivo, es un acto declarativo; los derechos no me los da la licencia, me los da el plan. Pero es frecuente que el ayuntamiento me diga: ya sé que tiene esos derechos, pero necesito esto, esto y esto. Y para reconocerle a usted el derecho que tiene, o me hace esto, esto y esto, o no se lo doy. Eso tiene un nombre en el Código Penal y sin embargo está socialmente admitido. Hemos llegado a ese punto de, cómo diríamos, aceptar como normal conductas que no están admitidas. Pero es que la democracia, al final, ¿qué significa? Separación de poderes: un señor legisla, otro ejecuta, etcétera. Es que en urbanismo el mismo que legisla, ejecuta, y además cobra. Yo me atrevo a sugerir que en la ejecución, es decir, en las licencias la competencia no sea de los ayuntamientos; que el ayuntamiento haga el plan en su primera fase, porque la aprobación definitiva corresponde a las comunidades autónomas. No hemos hablado de esto, echamos la culpa a los ayuntamientos, pero los desastres urbanísticos que hemos visto no hubieran pasado si las comunidades autónomas hubieran ejercido sus competencias. Y estas siempre se van de rositas, siempre nos acordamos de los ayuntamientos. No sé qué organismo; un organismo público, distinto, que no tenga interés recaudatorio ni tenga competencia legislativa, porque les recuerdo a ustedes que, además del Parlamento en el que estamos, hay otros parlamentos que se llaman municipios, porque el plan tiene fuerza de ley, equivale a una ley. En una democracia los primeros que tienen que reconocer, respetar y facilitar los derechos de los ciudadanos son las autoridades. No se puede utilizar el poder para dificultar el ejercicio de los derechos. Y creo que en urbanismo nos hemos acostumbrado a que eso sea lo normal. A mí eso no me parece bueno. Eso, por entrar en otro terreno que no es en el que iba a entrar. Muchas gracias, en todo caso, por sus amabilísimas palabras.

En cuanto a los REIT, son fondos fiduciarios, dicho de otra manera, son fondos opacos. La fiducia, el *trust*,

es una institución típicamente anglosajona. Yo no sé si la sociedad española vería bien, precisamente en estos momentos, introducir este tipo de figuras aquí. Además, es evidente que los *trusts* no han servido en Estados Unidos para evitar la crisis, sino que hasta cierto punto han contribuido a potenciarla. Aquí nos estamos quejando de lo que está pasando, pero yo les voy a dar un dato: la media de caída del precio de la vivienda en California en el último año y medio ha sido del 65 por ciento; no del 10 o del 15 por ciento, del 65 por ciento. Y en Florida ya está sobrepasando el 35 por ciento.

¿Por qué ha sucedido eso? Esto no ha sucedido porque las instituciones hayan fallado en general, y mucho menos en nuestro país. Esto se debe a que por determinadas razones —en las que no voy a entrar, porque si no utilizaríamos mucho más tiempo— en la época de Alan Greenspan la liquidez que se inyectó en el sistema fue brutal, si usted inyecta liquidez los precios se disparan. Piensen además que en Estados Unidos existe una figura que en España está empezando a existir; allí se llaman originadores de hipotecas. ¿Quiénes son los originadores de hipotecas? No son bancos, porque no aceptan depósitos, sino simplemente venden hipotecas. En un contexto de subida constante de los inmuebles, estos originadores de hipotecas van eligiendo deudores que en el momento de conceder el crédito ya se sabe que no podrán pagar; es más, se prefiere a este tipo de deudores porque en el contexto de subida de precios es más rentable vender el bien que cobrar la deuda, se obtiene más dinero. Eso se empaqueta y se tituliza. Pero en el paquete se meten títulos buenos y malos. Por eso ahora no se pueden distinguir ni se sabe dónde están. Ahora, lo terrible es que las agencias de *rating* a eso lo calificaron triple A, y este es el problema; este sí es el problema. En ese contexto, usted comprenderá perfectamente que los REIT facilitan mucho las cosas. Por eso yo creo que la introducción en este momento de los REIT no sé si es buena idea; no creo que eso pueda servir para introducir confianza en un mercado que está necesitado de transmitir todas las señales posibles de transparencia, y esto lo digo como reflexión.

En cuanto al plan de la ministra Corredor y de otras administraciones que también van en esta línea, yo creo que la economía española está deformada en el sentido de que el sector inmobiliario, y especialmente residencial, tiene una importancia y un peso desmesurado. Ahora bien, tampoco hay que pensar que eso sea malo, y hay que poner de manifiesto algunas cosas. El mercado se configura por oferta y demanda. ¿Qué factores han variado en la demanda y en la oferta, o qué factores ha habido para que esto haya pasado? Hay cosas que no se ponen de manifiesto. En España hay cada año 200.000 matrimonios, pero hay alrededor de 100.000 divorcios, de hecho por lo menos; es decir, cada año, sólo por ese

hecho, hay 100.000 señores que demandan vivienda. Además está el fenómeno *low cost*: mi hija el año pasado estaba estudiando en Ámsterdam; venir a Barcelona le costaba 29 euros. Eso quiere decir que al comprarse un apartamento en Sitges o donde sea llega antes el residente en Ámsterdam a Sitges que el madrileño a su apartamento en Benidorm. Y por lo tanto eso genera una demanda enorme de segundas residencias por parte de ciudadanos europeos. Y es que hay que recordar también que en el año 2000 hubo un desplome bursátil, y el dinero se fue a los bienes inmuebles. Y así puedo seguir poniendo ejemplos. Todo eso ha determinado un incremento de la demanda absolutamente brutal, y es que hay que recordar que hemos pasado de 12 millones de población activa a 20, y ahora hay 8 millones que pueden comprar, y quieren hacerlo. Entonces, lo que ha pasado es totalmente normal.

También tengo que decir que a mí me hace gracia cuando oigo: es que la gente se endeuda para toda la vida, cuarenta años de hipoteca. ¡Hombre! A mí eso me parecería penoso si la alternativa fuera vivir gratis. Pero la alternativa es que yo, por vivir, tengo que pagar el alquiler. ¿Está mal que los tipos de interés estuvieran de tal modo que, por la misma cantidad de dinero al mes, pudiese adquirir en propiedad en vez de no poder adquirir? ¿Eso era malo? Yo creo que eso era muy bueno. Otra cosa es que hayamos sobrestimado nuestras posibilidades de endeudamiento, eso es otra cosa. Pero no critiquemos a los ciudadanos, porque ya hemos visto que quienes más han sobrestimado sus propias posibilidades de endeudamiento han sido los bancos, no los ciudadanos. Esto me parece que está claro. Por lo tanto, no empecemos ahora a flagelarnos sin motivo.

El sentimiento subjetivo de riqueza y de bienestar de los españoles se ha debido en gran medida a que han conseguido hacer un patrimonio inmobiliario. ¿Que todo el mundo está endeudado? Todo el mundo está endeudado, pero no tanto, porque la mayor parte de las hipotecas, no digo que estén totalmente pagadas, pero ya han recorrido el tramo más peligroso, que es el de haber pagado los tipos de interés. ¿Quiénes están peor? Los que se han endeudado en los últimos tres años. Una cuota hipotecaria que en 2005 fuese de 1.000 euros al mes, hoy es de 1.600, para que nos hagamos una idea. Esa es una carga insostenible para una renta media, a ese grupo es al que hay que atender. Hay que atender a esas necesidades, pero no son tantas las necesidades. No hay que dramatizar tanto.

El problema de verdad deriva de que en la economía de mercado vivimos de lo que ganamos y de las rentas que anticipamos, es decir, del crédito, y nuestra vida normal ya se basa en eso, pero el crédito se ha acabado. En consecuencia, tenemos que reacomodarnos, porque ahora ya no podemos vivir con lo que ganamos y anticipando rentas. Nos vamos a tener que ir acostumbrando

a vivir con lo que ganamos, y sin ir anticipando rentas. Creo que he contestado a su pregunta.

En cuanto a la pregunta del señor Matos —creo que se refería a eso— realmente no se puede afirmar, o no es cierta la afirmación de que las viviendas son caras porque el suelo es caro; es más cierto lo contrario; el suelo es caro porque este tirón tan terrible de la demanda hace que el dueño del suelo, que no es tonto, diga: aquí caben 100 viviendas, a tanto el metro cuadrado; beneficio de promotor, tanto; coste de materiales, tanto; puedo pedir por el suelo tanto, porque me lo pagan; este es el precio. El sistema de formación del precio del suelo es un sistema residual. En este sentido —aquí discrepo— creo que la reforma del sistema de valoración del suelo que ha hecho la Ley de Suelo para el suelo en transformación es buena, porque permite que eso se contenga un poquito, en la medida en que el suelo puede influir. Pero básicamente yo creo que no influye. Es más, en este momento el suelo que tenemos calificado en España da para 20 millones más de habitantes, o sea, no hace falta poner nada más en oferta. Pero, ¿qué problema tenemos? Que, aunque esté calificado, no se puede edificar directamente. Es necesario que los ayuntamientos lo vayan poniendo en el mercado. Y ahí es donde está el problema. En las épocas de vacas gordas se ha ido poniendo en el mercado con cuentagotas. Es cierto que en este momento eso produce el efecto inverso: como la mayor parte de la fiscalidad municipal está relacionada con la vivienda y con todo esto, el parón de las transacciones ha hecho que la recaudación municipal haya bajado. Y ahora lo que sucede es lo contrario, que los ayuntamientos no hacen más que sacar suelo para intentar obtener rentas, y no lo van a conseguir.

Yendo al tema del registro, yo llevo veintisiete años de registrador, y no he visto nada como lo que está pasando. Los registros están cayendo un mínimo de actividad del 30 o el 35 por ciento hasta un 65 por ciento. Pero ponga usted que la caída media de actividad de los registros está en el 50 por ciento; hoy los registros tienen el 50 por ciento del trabajo que hace un año. Y tendrán menos, porque el trabajo que está llegando no es el de los contratos que se están haciendo ahora, sino de los que se hicieron hace un año. Ahora no se vende nada, se hacen ampliaciones de hipoteca y cosas de estas. ¿Qué está empezando a haber? Mucha petición de información de juzgados. ¿Qué quiere decir eso? Que van a empezar a entrar embargos, demandas, ejecuciones, etcétera. Lo curioso —se lo puedo decir, no sé si esto le interesa— es que han aumentado los divorcios; o sea, lo que sí está llegando son más convenios reguladores. Pero la caída de actividad es brutal. En veintisiete años yo no he visto que se despidiera a nadie de un registro, salvo por razones disciplinarias. En Cataluña, que es donde yo ejerzo, se está despidiendo a bastante gente de los registros. Y hablando con el presidente de la asociación profesional, que es el que lleva estos temas, me dijo el otro día que calculaba que se podría despedir este año en

torno a 4.000 empleados, si esto continúa así. Pero, bueno, yo creo que esta situación es nueva no sólo para nosotros, sino para todos, y está produciendo unos efectos que nadie había podido prever, pero está pasando. El otro día me decía alguien, una autoridad, que probablemente en un juzgado se llevarían una sorpresa si un registrador presentaba un ERE. Lo veremos. Lo veremos, tal y como van las cosas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Gracias, señor Méndez, la verdad es que nos felicitamos todos, sus señorías y la Mesa, por haber tenido la oportunidad de escucharle esta tarde.

He entendido, por las intervenciones de los portavoces, que ya están deseando leer el «Diario de Sesiones»; sus aportaciones van a tener una repercusión, no me cabe duda, importante en los trabajos de esta Comisión, importante y valiosa. Muchísimas gracias por su esfuerzo y muchísimas gracias por su tiempo; gracias, señorías, por habernos acompañando hasta el final; también a los servicios de la Cámara y a la señora letrada; ha sido una tarde yo creo que importante, y ha merecido la pena.

Se levanta la sesión.

Eran las ocho y cuarenta y cinco minutos de la noche.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

