



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2022

XIV LEGISLATURA

Núm. 651

Pág. 1

TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. IGNACIO LÓPEZ CANO

Sesión núm. 27

celebrada el lunes 25 de abril de 2022

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencias para informar en relación con el proyecto de ley por el derecho a la vivienda. Por acuerdo de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (Número de expediente 121/000089).

- | | |
|---|----|
| — Del señor Nasarre Aznar (catedrático de Derecho Civil, primer director cátedra UNESCO de Vivienda (2013-2021), Universidad Rovira i Virgili). (Número de expediente 219/000811) | 2 |
| — Del señor Trayter Jiménez (catedrático de Derecho Administrativo, Universidad de Girona). (Número de expediente 219/000812) | 13 |
| — Del señor Martínez Galíndez (portavoz del sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid). (Número de expediente 219/000813) | 23 |
| — Del señor Arruñada (catedrático de la Universidad Pompeu Fabra). (Número de expediente 219/000814) | 31 |
| — De la señora vocal directora de los servicios de medio ambiente, consumidores y usuarios del Consejo General de Registradores de la Propiedad de España (Perteguer Prieto). (Número de expediente 219/000815) | 40 |
| — Del señor Parejo Alfonso (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III). (Número de expediente 219/000816) | 50 |

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 2

- De la señora Martín Rodríguez (arquitecta y directora de FünDC). (Número de expediente 219/000817) 61

COMPARECENCIAS PARA INFORMAR EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 121/000089).

- **DEL SEÑOR NASARRE AZNAR (CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL, PRIMER DIRECTOR CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA (2013-2021), UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI). (Número de expediente 219/000811).**

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, se abre la sesión.

Como saben ustedes, acordamos en la última sesión de Mesa y portavoces la celebración de esta sesión de la Comisión para tener aquí a diferentes comparecientes para informar sobre el proyecto de ley por el derecho a la vivienda. Tenemos hoy varios comparecientes y vamos a hacer dos turnos, por decirlo de alguna manera: el primero será hasta las tres y comenzaremos de nuevo a las cuatro hasta que acabemos con el último compareciente.

Así que, sin más dilación, damos la bienvenida a don Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho Civil, primer director cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Como saben ustedes, el interviniente tendrá un turno de veinte minutos. Yo voy a intentar que nos ciñamos al tiempo, por lo que les ruego que se ciñan al tiempo, porque hoy tenemos siete comparecencias.

Tiene usted la palabra para esta comparecencia.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil, primer director Cátedra Unesco de Vivienda (2013-2021), Universidad Rovira i Virgili): Muchísimas gracias, señor presidente.

Doy las gracias a la Comisión por considerar interesante que esté hoy aquí entre ustedes. Muchas de las cuestiones que les voy a intentar resumir en estos veinte minutos las tienen ustedes en los cuatro documentos que tienen aquí delante. Quiero agradecer también a la secretaría el hecho de haberlo distribuido. Estoy a su disposición, por lo que si tienen alguna cuestión que plantearme, me envían después un correo electrónico con toda libertad.

Yo creo que es importante —y como profesor lo intentaré— explicar primero cómo se ha llegado a este proyecto de ley, es decir, en qué situación estamos. Lamentablemente, en 2020 estamos en una situación de sobreendeudamiento familiar muy parecida a la que teníamos en uno de los peores años de la crisis, en 2011 —estos son datos de Eurostat—. Por lo tanto, eso quiere decir que en estos últimos quince años, desde la crisis financiera de 2007, las políticas multinivel de vivienda no han funcionado demasiado bien. En concreto, la Ley 1/2013 o la 5/2019 han impedido de manera progresiva a las familias, especialmente a las que tienen menos recursos, acceder a una vivienda en propiedad. Esto ha tenido una serie de externalidades, entre ellas la concentración de la propiedad en fondos, en patrimonios familiares grandes, y también una burbuja del alquiler, porque a las familias con recursos más modestos no se les ha dejado comprar y, por lo tanto, han tenido que alquilar, sobre todo en las grandes urbes, y esto ha implicado una subida de los alquileres, que ya fue así hasta 2007 y lo volvió a ser a partir de 2012. Asimismo, la normativa ha ido acompañada de una tendencia a la precarización del título. Primero, se les dijo que no hacía falta que compraran y, luego, se les dijo que no hacía falta que alquilasen y que simplemente compartieran su casa con otros. Y se llegó, por ejemplo, al Decreto Ley catalán 50/2020, donde se admiten pisos de 24 metros cuadrados.

Por otro lado, esta tendencia, más relevante en los últimos años, especialmente a partir del Real Decreto Ley 1/2021, pero también de la Ley catalana 17/2019, declarada inconstitucional recientemente pero recuperada por la Ley catalana 1/2022, ha sido el amparo de las situaciones de okupación —con *ka*— ; por lo tanto, se les ha dicho que no hace falta que compren, no pueden alquilar porque es muy caro, y que les vamos a hacer un derecho de uso para que compartan piso y, si no, lo okupan. Esta precarización permanente del título, de los metros cuadrados, etcétera, de las familias con menos recursos, supongo que es uno de los motivos que han llevado a este proyecto de ley.

Dicho esto, ¿qué cabría esperar de un proyecto de ley como este? Cabría esperar dar una coherencia de política multinivel, es decir, que por fin nos pusiéramos de acuerdo en cuestiones muy muy básicas, como por ejemplo, qué es una vivienda, qué es vivienda social, qué es infravivienda, qué es sinhogarismo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 3

—el tema de los conceptos es muy muy importante para que todos entendamos lo mismo de los distintos conceptos—, pero también era muy importante para intentar encontrar las buenas prácticas que pueden existir a nivel comparado, a nivel de comunidades autónomas, que estén funcionando, y asimismo que fuera una normativa básicamente inspiradora. Es decir, si por lo menos sirve porque es vanguardista, porque recoge las últimas tendencias, porque sigue la ola europea, pues vale la pena.

También se podría esperar de ella que ofreciera un marco legal de la vivienda que fuera persistente en el tiempo y que, por lo tanto, no tuviera riesgos de inconstitucionalidad, o que, por ejemplo, estuviese o hubiese estado asesorado por el mundo académico o por lo menos haber consultado a aquellos que luego la tienen que implementar.

Y lo tercero que se podría esperar es conseguir realmente el objetivo final, que es lo que creo que está buscando el proyecto de ley, una vivienda más asequible. El problema es que el proyecto carece de un análisis riguroso de la asequibilidad. Yo les he dejado ahí uno de los informes que hemos hecho hace pocos meses precisamente para la Fundación FEPS, de la Comisión Europea, donde explicamos claves de buenas prácticas de asequibilidad de la vivienda, pero donde también decimos que hay treinta y cuatro ingredientes que influyen multinivel en la asequibilidad de la vivienda, y poquísimos de estos ingredientes están en este proyecto de ley. No creo —siento ser pesimista a estas horas de la mañana de un lunes— que la ley cumpla ninguno de los tres objetivos que les he dicho: no creo que vaya a dar una coherencia política multinivel, no creo que vaya a ofrecer un marco legal de la vivienda presente en el tiempo y no creo que vaya a conseguir una vivienda más asequible.

Entrando ya en el detalle del articulado, el tema más importante que les quería comentar —hay muchos, pero tienen ahí un documento más detallado con las referencias, etcétera— es el tema de la posible inconstitucionalidad del proyecto de ley, por dos vías. En primer lugar, por la vía de las competencias autonómicas. Como ustedes saben, la vivienda es competencia de las comunidades autónomas, artículo 149.1.3, y este proyecto de ley yo creo que ha intentado ceñirse a lo que el Tribunal Constitucional reiteradamente ha dicho, y es que la competencia residual del Estado en esta materia se refleja en los artículos 149.1.1 y 149.1.13. El problema está en que el proyecto ha intentado ir un poco más allá, ha intentado rizar un poco el rizo, y algunos artículos están basados en la competencia civil —el 149.1.8—, que es exclusiva del Estado, pero ustedes saben que hay comunidades autónomas como la mía, donde tenemos un derecho civil muy bien desarrollado. Entonces, los problemas psicosociales vienen por dos vías: primero, por el tema competencial, cuando se salta los artículos 149.1.1 y 149.1.13, desde mi punto de vista, y luego, desde el punto de vista de la poca materia propiamente civil que regula, que realmente está afectando al núcleo duro de la propiedad privada del artículo 33 de la Constitución y que va a alterar el régimen legal que las familias tienen hoy en día de su vivienda en propiedad. Dejará de ser, desde mi punto de vista, una propiedad del 348 del Código Civil y pasará a ser una especie de tenencia monitorizada por el Estado, al estilo del suelo, de las minas, de los bosques o del agua. Entonces, yo no sé si las familias están preparadas para decirles de un día para otro que dejarán de ser propietarias de sus casas y que pasarán a tener una especie de tutela del Estado.

Vamos al tema competencial, donde básicamente me baso en el artículo 1.1. Hay tres problemas: cuando habla de las condiciones básicas, cuando habla del ejercicio de los derechos y cuando habla de los deberes constitucionales, pues el primer párrafo habla de tres cosas. Cuando hablamos del ejercicio de los derechos, yo creo que en muchas ocasiones el proyecto de ley va mucho más allá de las condiciones básicas. En ese informe les he puesto tres ejemplos donde el proyecto de ley se dedica a hacer política de vivienda, cuando yo creo que no le corresponde al Estado hacer política de vivienda, sino a las comunidades autónomas. Dice que no podrán vender la vivienda pública afecta; y si una comunidad autónoma decide, quiere o considera interesante ir liberando porque el Gobierno lo considera así —que es lo que dice la Constitución que tiene que hacer—, y de hecho lo ha hecho el País Vasco, lo ha hecho Madrid y lo han hecho Cataluña y muchas comunidades autónomas, cuando el parque de vivienda pública se hace obsoleto y es muy caro de mantener, se deshace y lo lógico sería —ahí ya no sé si lo hacen o no— reinvertir ese dinero de las ventas en nuevas promociones —esto yo no sé hasta qué punto va a ser posible— y, por otro lado, reservar el 50% para vivienda de alquiler público. Esto está en el artículo 15 y yo creo que sería importante revisarlo.

Lo mismo pasa con las zonas tensionadas, donde cada comunidad autónoma tiene sus propias reglas, y no sabemos si estas van a aplicarse directamente en las comunidades autónomas o no, porque son distintas. Ustedes saben que la sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022 ha salvado la declaración de zonas tensionadas en Cataluña, que no coincide con esta.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 4

Y, por último, el conflicto de conceptos. Como ya les he dicho, lo más importante de la norma es que haya unos buenos conceptos y que nos entendamos todos en lo que es vivienda, en lo que es infravivienda, etcétera, pero el problema es que cada comunidad autónoma tiene su propio concepto de cada uno de estos. Como mínimo, yo creo que el proyecto de ley tiene que aspirar a ser inspirador, y para eso tendría que haber recogido las últimas novedades de esos conceptos, novedades doctrinales publicadas en 2021 y 2022, donde después de cientos de páginas en tesis doctorales y en libros, a nivel internacional y a nivel nacional, se llega a un concepto de vivienda, de infravivienda o de sinhogarismo mucho más completo de lo que han previsto allí, que en muchas ocasiones es una copia de la Ley del Suelo, y quiero decir que una ley de vivienda no tiene nada que ver con el suelo.

En cuanto a los derechos, el artículo 1.1 de esta ley habla del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada. Entonces, de acuerdo con el proyecto ley, es un derecho de formación legal y no constitucional, porque no está dentro de los derechos fundamentales de la Constitución, y eso es correcto, pero el problema es que no nos explica en qué consiste. Es decir, si a mí me hacen una configuración legal de un derecho a la vivienda, yo quiero saber eso a qué me da derecho. Por ejemplo, en Francia, desde 2007, con la Ley DALO, pues lo tengo claro: puedo pedir una casa y, si la Administración no me la da, me voy a un juez y el juez va a obligar a mi municipio a que me la dé y, si no, me tendrán que indemnizar, y lo ponen en un fondo. Ha habido muchos casos en el Tribunal de Derechos Humanos. En definitiva, hay un mecanismo que puede funcionar mejor o peor, de hecho funciona regulín y solamente se cumple el 47% de lo que prometen, pero hay un mecanismo. En el País Vasco también tienen un mecanismo, les prometen una casa y si no se la dan —no es como en Francia, donde les dan miles de euros—, le dan 275 euros. Bueno, pues ya está, por lo menos tengo claro que, si no hay casa para mí, mi derecho a la vivienda se concreta en ese municipio donde yo la necesite en que puedo ir y pedir mis 275 euros. Y esto no está en ningún sitio de la ley. Entonces, hay una ley que viene a desarrollar un derecho legal a la vivienda que no dice en qué consiste. ¿A mí qué derecho me da? ¿Yo qué puedo hacer? Eso no lo pone en ningún sitio. Además, ¿contra quién? ¿Lo puedo hacer contra mi ayuntamiento? No lo pone.

En cuanto a los deberes, aquí se habla —yo creo que muy impropriadamente— sobre deberes constitucionales relacionados con la vivienda, y no hay ningún deber constitucional relacionado con la vivienda, como tampoco hay ninguna función social de la vivienda, hay una función social de la propiedad. No hay una función social de la vivienda y tampoco hay deberes sobre la vivienda, hay deberes militares, tributarios o laborales, pero no hay ninguno sobre la vivienda. Entonces, no queda muy claro a qué se refiere con esos deberes. Si lo que pretende el legislador, pues el artículo 46 de la Constitución es un mandato al legislador para que actúe, es que sus deberes los hagan los ciudadanos, eso no es lo que dice el artículo 46 de la Constitución y, por tanto, tiene un problema. ¿Y cómo lo hace? Con los controles de renta, con las congelaciones y toda esta línea más dura e intrusiva que muchas comunidades autónomas ya tenían desarrollada entre los años 2015 y 2017.

Entonces, para ser más efectivos, entro en lo que yo creo que es quizás lo más grave del proyecto de ley, que es quitar la propiedad de la vivienda del Código Civil, donde ha estado siempre como un bien más, aunque sí que ha sido matizado por varias normas, como la 1/2013, por ejemplo, sin ir más lejos, ya que cuando sea familiar se inscribirá de manera distinta y lo tendremos en cuenta; de protección de consumidores, por ejemplo, en la 5/2019. Pero, en definitiva, es un bien inmueble, según los artículos 333, 334 y siguientes del Código Civil. Esto no es lo que hace este proyecto de ley. Es decir, el proyecto de ley no respeta la naturaleza de la vivienda como un objeto de propiedad privada y lo que hace es sacarla del derecho civil y la pone en tutela administrativa, yo creo que vulnerando las sentencias del Tribunal Constitucional 28/2012, 54/2018, 132/2019 y 37/2022. No se preocupen, porque está todo ahí, en el informe, también con todos los detalles y con todas las referencias.

Ustedes pueden preguntar: el Tribunal Constitucional, ¿no había dicho que sí que se podía hacer? Realmente, a lo largo de 2018, el Tribunal Constitucional validó diversas normas de naturaleza administrativa en comunidades autónomas muy contingentes, muy coyunturales y muy de política de vivienda que no afectaban para nada a la naturaleza jurídica de la tenencia de la vivienda. Así lo decía expresamente el Tribunal Constitucional cuando, tanto para Extremadura como para Navarra y otras, decía: Tranquilos, porque, en principio, ninguna de las medidas que veo en estas normas de vivienda autonómicas altera la naturaleza de la tenencia de la vivienda. Por eso la salva; la salva porque las comunidades autónomas no se metieron en el núcleo duro de cómo se pueden tener las viviendas en propiedad y qué implica, sino que son actuaciones coyunturales muy concretas sobre política de vivienda. Esto no es lo que hace este proyecto de ley. En concreto, los artículos 10 y 11 —en conexión con los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 5

artículos 1, 7 y 6.2 d), entre otros— lo que hacen es acotar y, a partir de ahora, al igual —como les decía— que el suelo, el agua, los montes o las minas, solamente se podrá hacer con la vivienda lo que marcan los artículos 7.1, 1.2 y 11.1; es decir, como la vivienda se vincula a su función social —que ya les he dicho que eso no existe en la Constitución pero, bueno, se puede entender que se refiere a la función social de la propiedad—, entonces lo vinculamos a eso. Además, tiene el deber de destinar la misma al uso habitacional —artículo 1.2— y el 11.1 exige a los propietarios de vivienda el uso y disfrute propios —eso de propios es muy complicado cuando tienes que alquilarla para que viva otro, si lo tienes que usar tú, es muy complicada la palabra propios— y efectivos. Entonces dicen: ¿Y eso qué implicaciones tiene? Pues tiene implicaciones tanto civiles como administrativas. En Cataluña, por ejemplo, nuestra Ley de Vivienda, la 18/2007, autoriza poner multas de hasta 900 000 euros. Esto ya está claro —el nivel administrativo—, si usted incumple esto, pues está muy mal, pero ahora tendrá consecuencias civiles. ¿Eso qué puede implicar? Bueno, pues un montón de cosas. Por ejemplo, ¿podré colocar en una vivienda una consulta médica? Como no tiene finalidad de vivienda, pues no. ¿Podré dar en herencia una vivienda a uno de mis hijos, aunque ese hijo no la necesite para vivir? Probablemente el otro hijo que se quede sin vivienda lo podrá llevar a un tribunal y decir que ese inmueble no tiene finalidad habitacional y, por lo tanto, no le corresponde y podrá impugnar el testamento. Es decir, hay una serie de negocios que estamos acostumbrados a ver que no se van a poder hacer, y hay que ser conscientes de esto. Lo explico con mucho más detalle ahí.

Además, de ahí se derivan varias cosas. Cuando se habla en el 6.3 del acoso inmobiliario, que tiene una redacción en la que podía haber el típico *mobbing* clásico —que es impresentable y, por lo tanto, me parece bien que eso esté—, y se habla de crearle un entorno hostil y quitar y perturbar a cualquier persona el uso pacífico de la vivienda, esto puede implicar, en este contexto de descivilización de la propiedad de la vivienda y convertirla en una tenencia administrativa, que muy probablemente no se podrán llevar a cabo desahucios por impago y tendrá que hacerse una especie de valoración, de ponderación, a ver si ese casero, por ejemplo, está desahuciendo del mismo modo que a este señor al del cuarto o al del quinto o a uno de hace unos cuantos meses. Es decir, lo que hace este proyecto de ley es meterse, digamos, en el contenido civil de los contratos de alquiler, de propiedad, etcétera, etcétera. ¿Esto es una anécdota? No, tenemos ya un ejemplo: la 1/2022 catalana pone dos ejemplos de esto, lo que pasa es que lo hace desde el punto de vista puramente administrativo, aunque serían perfectamente aplicables a este proyecto de ley pero desde el punto de vista civil y, por lo tanto, anulando ese tipo de contratos o de negocios. ¿Qué dice el artículo 1.1 de la ley catalana? Que toda venta que se haga de una vivienda a una persona jurídica, como no es con finalidad habitacional, se podrá expropiar; se considerará vacía y, por tanto, se puede expropiar. O, al mismo tiempo, cuando hay un okupa en Cataluña, desde la 1/2022, se considera la vivienda vacía y, por lo tanto, o regularizas la situación del okupa o bien se considerará vacía y te pueden multar o expropiar.

Por lo tanto, a partir de ahora —si este proyecto de ley se aprueba en estos términos— lo que va a pasar va a ser esto; es decir, que ya no seremos propietarios de nuestras casas y tendremos una especie de tutela, de tenencia tutelada por el Estado, que decidirá en cada caso —ya empieza con este proyecto de ley, con varios artículos— qué se puede hacer y qué no se puede hacer. El legislador de turno irá decidiendo qué se puede hacer o qué no con las propiedades de las viviendas en cada caso. Bueno, yo les pongo ahí, en el documento, que se trata de una expropiación sin compensación porque, realmente, se les vacía a todas las personas propietarias sus facultades dominicales y se sustituyen por una tenencia pública, digamos, tutelada públicamente.

En cuanto a los conceptos, ya les he dicho —para ir terminando ya— que el concepto de vivienda está mal definido. Lo que pone en el proyecto de ley no es una vivienda. Ahí les pongo lo que tendría que ser. Tampoco lo que dice que es infravivienda es infravivienda; está mal, eso no es infravivienda. Lo mismo ocurre con el *sinhogarismo* o con la vivienda social, que tampoco lo que define como vivienda social es vivienda social, por lo que está mal. Llevo veinticinco años estudiando esto y esto no es esto, no es ninguno de estos conceptos y, desde luego, tal y como quieren abordar la asequibilidad, tampoco es así.

En cuanto a las medidas estrella, simplemente quiero comentarles que tanto los recargos del IBI como los controles de renta duros son ineficaces. No lo digo yo, lo dicen todos los autores internacionales de todos los países donde ha habido un control de renta duro: afectan a la caída de la movilidad residencial, reducen la oferta, hay un aumento de los costes ocultos y del mercado negro, etcétera. Los inquilinos actuales salen ganando porque tienen una reducción, pero ya no entra nadie más en ese mercado o en esa ciudad por lo que se encarecen las reparaciones y un montón de cosas más. En cuanto a los recargos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 6

del IBI, hay estudios franceses que dicen que no funciona, es decir, que es meramente recaudatorio. Yo les comento, simplemente a modo de anécdota, lo que pasó con la 14/2015 catalana. El Gobierno de Cataluña decidió preguntar a un instituto —Ivàlua— si los recargos del IBI por viviendas vacías eran útiles para la política de vivienda y si mejoraban la asequibilidad. Ivàlua dijo que no y aprobaron igualmente la ley a los pocos meses y ahí está, tenemos la 14/2015. Esto es lo que pretenden hacer ahora. Yo es que no lo entiendo. **(Risas)**.

Una cosa muy importante —especialmente porque además participé en el capítulo VI del Proyecto España 2050 desde Presidencia del Gobierno— es que, perdonen, pero esta ley no va en la línea del España 2050. Es decir, si realmente hay un documento de hace un año de Presidencia del Gobierno señalando a dónde queremos llegar y qué queremos evitar para el 2050 —les he puesto ahí hasta la letra *efe*—, hay un montón de cosas que van al revés. O sea, esta ley no es el principio de la España 2050, sino que es un paso atrás. Entre ellas, por ejemplo, una que es importantísima, que es la diversificación de las formas de la tenencia.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias. Seguro que tiene para más pero tenemos que ir ajustándonos al tiempo.

Ahora tienen ustedes tres minutos. Les voy a rogar, por favor, que intenten ajustarse. Es un tiempo máximo; puede ser menos pero es un tiempo máximo. Así que vamos a empezar por los grupos que veo aquí. Por el Grupo Parlamentario Vasco, don Íñigo Barandiaran, tiene usted ahora la palabra.

El señor **BARANDIARAN BENITO**: Buenos días, señor Nasarre. He llegado un poco tarde a la intervención y no he podido oír el principio pero con lo que he oído me ha parecido suficiente para, primero, felicitarle y, segundo, darle las gracias por la documentación aneja, que espero poder leer toda, porque es numerosa. Simplemente quiero hacerle un par de consideraciones. En primer lugar, participo de una reflexión inicial que ha hecho usted, y es que la política de vivienda corresponde a las comunidades autónomas y lo que hace esta ley es regular un ámbito de propiedad. Estoy de acuerdo en ello y, por lo tanto, seguramente aquello que va a decir mi grupo va a ir dirigido a ese tipo de cuestiones, aunque si usted lo puede aclarar o ampliar un poco más, se lo agradecería.

En segundo lugar, participo con usted en que lo que hace es una especie de regulación del derecho de propiedad, no tanto del derecho a la vivienda digna al que se refiere el artículo 47 sino al artículo 33 de la Constitución y, por tanto, a mi modo de ver, desdibuja de alguna manera aquello que el artículo 47 de la Constitución propone que es obligación de los poderes públicos, trasladando hacia el ámbito de los particulares esas obligaciones. Esa es la cuestión. ¿Se crea con ello una especie de tercer género de propiedad diferenciada de la actualmente existente, que ya reconoce el artículo 33 de la Constitución? Y en esa medida, ¿esa propia definición puede incurrir en un ámbito de inconstitucionalidad? Esa es la pregunta que le quería hacer.

Tercera cuestión. No lo ha abordado más que de refilón o de un modo más bien tangencial, pero me preocupa especialmente no esta sino anteriores modificaciones de la legislación procesal, en concreto la referida al artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el modo del endurecimiento, digamos, de las condiciones que pueden permitir la liberación de un piso. No me estoy refiriendo al ámbito de desahucios por falta de pago u otras causas más o menos debatibles, sino a las relativas al ámbito de la okupación pura y dura, por decirlo de alguna manera. ¿Existe la posibilidad de diferenciar procesalmente, desde el punto de vista del enjuiciamiento civil, estos supuestos para que tengan soluciones diferenciadas? A parte de otras 50 377 preguntas que le haría, déjeme que le haga estas tres, por lo menos.

Nada más. Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias. Le voy a recordar también que luego tendrá diez minutos de tiempo; o sea, ha hecho usted bien, porque cuantas más cuestiones plantee, menos tiempo va a tener para poder responderlas todas. Lo digo también para que nos ajustemos todos a las cuestiones que le vayan a plantear para que él pueda responder también.

Vamos a pasar ahora al Grupo Parlamentario Plural. El señor Bel Accensi tiene la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Gracias, presidente.

También muchísimas gracias al doctor, Sergio Nasarre, por su presencia aquí, por su intervención y por la documentación que nos ha adjuntado, que es prolija y que nos va a ser de utilidad, aunque algunos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 7

ya la conocíamos, de cara a preparar enmiendas de un proyecto de ley que es difícilmente enmendable; tiene tantas aristas y tantos defectos que nosotros ya presentamos en su momento una enmienda de devolución.

Bueno, vayamos a la cuestión. Yo suscribo íntegramente las preguntas que ha hecho mi compañero, el portavoz del PNV, pero voy a plantear algunas cuestiones. Creo que usted ha dejado un concepto, sobre el que yo vengo insistiendo en esta Cámara desde hace tiempo, y usted lo hace extensivo al legislador. Yo digo que muchas veces el Gobierno en el tema de políticas de vivienda lo que hace es trasladar a los ciudadanos su responsabilidad. Ahora resulta que también se lo trasladamos al legislador; con lo cual, le hacemos un flaco favor.

Más allá de todos los temas de inconstitucionalidad, por el tema competencial y por esta nueva definición de un nuevo concepto de propiedad que no tiene amparo constitucional, también desde nuestra perspectiva, usted, que tiene una amplia experiencia no solo como catedrático de Derecho Civil, sino como titular de la de la Cátedra Unesco durante muchos años de vivienda en la Universitat Rovira i Virgili, en Cataluña, de esta experiencia, no tanto en la parte jurídica, sino en la parte práctica, ¿cree que estas medidas solventan a medio y largo plazo el problema de la vivienda asequible? ¿Cuáles son, desde su perspectiva y desde su experiencia, las soluciones que se deberían implementar en un caso como el del Estado español o en Cataluña para poder afrontar este grave problema, en el que coincidimos —creo— mayoritariamente, pero no en la solución? Porque intuyo —creo que en eso compartimos opinión, por alguno de los artículos que le he leído— que esto no es que no lo solucione, sino que incluso puede ser contraproducente y va a restringir todavía mucho más el mercado de alquiler y, por tanto, el mercado de alquiler asequible.

En todo caso, repito, muchísimas gracias por su presencia.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Vamos a pasar al Grupo Republicano. Doña Pilar Vallugera Balañà tiene ahora la palabra.

La señora **VALLUGERA BALANÀ**: Gracias, presidente.

Bon dia a tots. Como tenemos tres minutos, creo que lo más útil es ir a las preguntas concretas. Comparto bastante el análisis referido a las competencias. Me interesaría que explicara, por favor, a esta Cámara que la intención que se ha manifestado reiteradamente de que este sea un derecho supletorio, sobre la base de la 61/1997, no puede suceder de ninguna de las maneras. Por tanto, le agradecería que nos aclarara este tema.

Le agradecería también que puntualizara un poco más cuál es, desde su perspectiva, la afectación al ámbito competencial desde la perspectiva de la competencia exclusiva que todas las comunidades autónomas han adquirido en sus propios estatutos de autonomía respecto del tema de la vivienda y su desligazón del tema urbanístico. Porque, además, en este anteproyecto de ley no solo hay afectación a las competencias en vivienda, sino también a las de urbanismo. Si usted fuera tan amable de ir desgranando cuál es ese impacto, se lo agradecería.

Por otra parte, creo que lo fundamental cuando estamos en posición de articular un tipo de ley de estas características, más allá de su propio contenido, es qué límites tiene el legislador estatal y, por tanto, la afectación a la definición del derecho de propiedad y de las facultades dominicales del propietario con arreglo a la función social de la propiedad. Eso es parte de lo que puede hacer el legislador estatal. Por tanto, la pregunta es: teniendo en cuenta que el 348 del Código Civil, que usted ha citado, dice que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, ¿dónde encuentra usted los límites a lo que esas leyes pueden establecer? Porque, desde nuestra perspectiva, no se vacía en absoluto el derecho de propiedad. Es más, transmitir el mensaje a la población de que se va a ver impedido su derecho de propiedad y pasará a ser solo un régimen de tenencia respecto de la vivienda habitual, nos parece que es desenfocar un poco. Tenga usted presente que formo parte del partido que hizo la 17/2019 y la 1/2022, por lo que mi previsión respecto del fondo de lo que deba contener es la que es, que ya está expresado en esas leyes.

Finalmente, en cuanto al tema del mercado tenso, ¿cuáles cree que son las disposiciones mínimas para que habiliten a las comunidades autónomas a regular efectivamente una contención de rentas sin que pueda ser tachada de inconstitucional, que es lo que ha venido sucediendo con las dos últimas sentencias del Tribunal Constitucional?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 8

Y, para finalizar, le agradezco muchísimo la ingente documentación que nos ha pasado. La vamos a analizar con muchísimo detalle, porque, aunque no estemos de acuerdo con el fondo y con la afectación que pueda tener al derecho de propiedad, sí compartimos el análisis competencial.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al siguiente turno, del Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común. Doña Pilar Garrido Gutiérrez tiene la palabra.

La señora **GARRIDO GUTIÉRREZ**: Muchas gracias, presidente.

En primer lugar, quiero agradecer las explicaciones del profesor Nasarre y luego entrar en algunas consideraciones, aunque la verdad es que tres minutos resultan muy escasos. Usted hablaba de sobreendeudamiento y también hacía alusión a la precarización que se ha dado en los últimos ocho años sobre el título que da derecho a, por ejemplo, la propiedad de una vivienda. A mí me gustaría que eso se vinculara a una circunstancia que todos conocemos, que es cómo se ha hecho o cómo no se ha hecho política de vivienda en este país. Es decir, hemos sufrido una crisis en 2008 —parece que nadie se acuerda— y ahí también hubo una precarización y una expulsión de las familias de sus hogares. Y en 2012 también hubo una subida abusiva de los precios de los alquileres, que poco tiene que ver con esa ocupación de la que usted hablaba, sino con otros elementos que también son importantes de comentar.

Con respecto al concepto de propiedad y su vinculación al derecho a la vivienda, no comparto lo que usted comenta, más que nada porque la proyección del derecho a la vivienda sobre la función social de la propiedad de la vivienda es algo que ha reconocido el Tribunal Constitucional en numerosas ocasiones. Podría citarle la Sentencia 89/1994, con la aprobación de las prórrogas forzosas, que creo que es la intervención más brutal que se hizo en su momento, hace ya treinta años. Si se hiciera hoy y la hiciera Unidas Podemos, nos llamarían de todo; sin embargo, eso ya lo ha establecido el Tribunal Constitucional. Es decir, la función social de la propiedad —en este caso, de la propiedad de la vivienda—, como usted bien sabe, no limita la propiedad, sino que delimita el contenido de la propiedad. Por tanto, si estamos hablando de un bien, que es la vivienda, que es el objeto de un derecho social, qué menos que entrar a delimitarlo, como lo hacen todos los países europeos. Ninguna de las medidas establecidas en el proyecto de ley se aleja mucho de aquellas medidas que han sido ya puestas en marcha —más efectivas o no— en la mayoría de los países de nuestro entorno.

Me gustaría, quizá, que hablara un poco de las posibilidades de intervención o de regulación del Estado. Hablamos siempre del artículo 149.1.1 y todos sabemos que tiene la posibilidad de establecer esas condiciones básicas que deben ser limitadas, porque es verdad que las políticas de vivienda las hacen las comunidades autónomas como competencia exclusiva, pero también lo es que, si ha habido un error en el Estado, que ha hecho siempre política de viviendas, es que ha utilizado los artículos 149.1.9 y 149.1.13 viendo la vivienda como la intervención desde un punto de vista económico y por primera vez se plantea la intervención del Estado desde un punto de vista social; es decir, la vivienda como el objeto de un derecho social. Yo creo que eso merece una reflexión. Tiene un valor fundamental, más allá de que haya que hilar fino para no invadir las competencias sobre esa cuestión.

También decía usted —con esto acabo— que en esta ley los ciudadanos y ciudadanas no tenemos derecho a nada. Yo le diría que dividiera un poco —usted lo conoce— la diferencia en los derechos sociales entre obligaciones de resultado —Francia— y obligaciones de medios. Para nosotros es una ley de obligación de medios, donde se pide a la Administración pública que haga cosas y a los privados que colaboren en esa provisión de vivienda asequible.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Vamos a pasar ahora al Grupo Parlamentario VOX. Don Juan Carlos Segura Just tiene la palabra.

El señor **SEGURA JUST**: *Bon dia, senyor* Nasarre. Yo no le haré preguntas, básicamente porque estoy totalmente de acuerdo con su exposición, pero sí algunas reflexiones.

Este proyecto de ley de vivienda es otro bodrio de ley que presenta el Gobierno de España. Menos mal que se está acabando la legislatura; esperemos que en la próxima no tengamos que afrontar este tipo de leyes discutidas aquí. Evidentemente —usted lo ha manifestado—, es una ley con visos de inconstitucionalidad, ya que es una intromisión clarísima en los derechos de la propiedad privada,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 9

simplemente porque limita las rentas. Cuando te limitan las rentas del alquiler de tu casa, tu casa parcialmente ya está expropiada por el Estado porque te están limitando la propiedad. Podríamos hablar de una expropiación parcial; no total, pero sí parcial.

También se establece un concepto para la persona que baje las rentas. Al casero o arrendador que baje las rentas le bajará el IRPF en su declaración de la renta, pero tampoco se dice en qué proporción. Igual baja las rentas un 40%, pero el IRPF le baja un 5%, con lo cual está perdiendo dinero, por lo que esta medida también es absurda.

Se habla del concepto de zona tensionada. Zona tensionada es aquella en la que se ven afectados los alquileres por la subida o la bajada, pero es que toda España es zona tensionada —toda España—, por lo que es otro concepto ambiguo que introduce la ley.

Habla del concepto —usted lo ha explicado muy bien— de pisos vacíos. Hay un recargo de hasta un 150% para aquellos pisos que se consideran vacíos. Creo que usted es de Barcelona, como yo. Yo tengo amigos en Barcelona que tienen casa en Galicia como segunda residencia. Evidentemente, no se van cada fin de semana a Galicia, porque está a 1100 kilómetros de Barcelona, pero se van en Semana Santa y se van en verano. ¿Qué ocurrirá si el Gobierno de España o la comunidad autónoma gallega consideran que ese piso está vacío? ¿Se lo van a expropiar? Este es uno de los problemas que va a generar esta ley.

Vemos que hay dos clásicos en esta legislatura. Uno, meter mano en el bolsillo ajeno, típico del Gobierno del Partido Socialista, limitar las rentas y que la gente que no pueda ganarse la vida con sus alquileres. No todos los que alquilan una casa son millonarios. Es un concepto de la izquierda totalmente falso. Hay viudas que tienen su casa en propiedad y una pensión exigua y que pueden vivir gracias al alquiler de su segunda casa, y esto va a desaparecer. Y otra cuestión típica del Partido Socialista y del Gobierno es crear un chiringuito. Cuando hay una ley nueva en esta legislatura, yo hago como en buscando a Wally y siempre busco en el texto de la ley —en esta sale al final— la creación de un chiringuito. Aquí tenemos al Consejo Asesor de la Vivienda, en el cual se dice que, aparte de otros operadores de la vivienda, habrá personas nombradas directamente por el Ministerio de Vivienda. Esto es típico del socialismo, que con la excusa de un bien social crean un chiringuito para meter a sus personas. O sea, es social de lo mismo y así España está sumida en la ruina. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario Popular. Doña Ana Pastor Julián tiene la palabra.

La señora **PASTOR JULIÁN**: Muchas gracias, presidente.

Muchas gracias, señor Nasarre, por su intervención, que ha sido muy clarificadora. Yo diría que ha hecho una disección total al proyecto y lo ha dejado totalmente desnudo.

En primer lugar, le iba a hacer unas preguntas sobre la constitucionalidad, pero usted nos ha dejado sobradamente claro cómo afecta a la constitucionalidad, tema en el que mi grupo parlamentario lleva insistiendo mucho tiempo y que afecta claramente a la propiedad privada e invade competencias de las comunidades autónomas. Por eso, mi primera pregunta va a ser: ¿Qué cree usted que debería contener una ley de vivienda que no invada competencias de las comunidades autónomas y qué derechos habría que proteger y cómo definirlos? En segundo lugar, teniéndole a usted aquí, que lleva muchos años trabajando en este tema, algo que es muy importante: ¿Qué medidas, a su juicio, tendría que tener una ley de ámbito estatal para facilitar el acceso a la vivienda? Y entre ello: ¿Qué es vivienda social? En tercer lugar, he leído algunas cosas que usted ha escrito a lo largo de los últimos años que me parecen muy relevantes. ¿Cuál sería, según usted, el mejor modelo de alquiler para que haya un equilibrio entre arrendador y arrendatario, tema que es hartamente complicado?

Ha hablado de la no buena definición ni de vivienda ni de infravivienda ni de vivienda social y luego ha señalado tres puntos que me parecen inspiradores. Ha dicho que esta Cámara debería haber llevado adelante una ley inspiradora, inspiradora en novedades doctrinales, pero sobre todo en algo que a mí me preocupa: los problemas que tiene la sociedad actual, sobre todo el acceso —nos ha pasado a muchos cuando éramos más jóvenes que ahora— a la vivienda, y las familias vulnerables. Usted ha hablado de coherencia política multinivel y yo creo que también hay que añadir cohesión social. Ha dicho que tendría que ser una ley vanguardista —si tenía que ser, es que no es y si tenía que ser inspiradora, es que no es inspiradora—, que tiene riesgo de inconstitucionalidad, lo cual me preocupa sobradamente —cuando la calificamos en la Mesa, este tema se analizó—, y que tendría que haber vivienda asequible. Dado que en esta ley se va en contra de la propiedad privada, parecería que vamos a que la okupación sea la norma, lo cual es escandaloso para cualquiera que no sepa ni una línea de derecho.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 10

En último lugar, ha hablado de accesibilidad y asequibilidad. ¿Qué incluiría usted en la norma para garantizarlo? Porque nosotros estamos aquí, en esta Cámara, justamente para solucionar los problemas de los españoles. Sé que no va a tener el tiempo que le gustaría para hablar —tampoco nosotros—, pero ¿podría haber un sistema fiscal específico para el desarrollo de vivienda para evitar situaciones de vulnerabilidad? ¿Le parece que hay un sistema en este momento en el Estado riguroso de datos del mercado inmobiliario digital y universal? ¿Qué podríamos hacer? Y luego está el tema de la okupación. Hay que atajarlo ya y además es un tema que compete a esta Cámara.

Gracias, presidente. Me he pasado un poquitín de los tres minutos, pero creo que merecía la pena por las respuestas que nos va a dar, no por mi intervención. Gracias a todos mis compañeros diputados.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Socialista, tiene la palabra el señor don Joan Ruiz i Carbonell.

El señor **RUIZ I CARBONELL**: *Gràcies, senyor president.*

Benvingut, senyor Nasarre. A las comparecencias invitamos a expertos para que nos propongan mejoras y nos digan cuáles son las carencias que creen que hay en una ley, como es el caso, con el objetivo de hacer la mejor ley posible y no para echarnos los trastos a la cabeza entre nosotros. Lo digo porque me ha dado la impresión de que hay quien no lo sabía.

Esta madrugada en el AVE he leído un breve, pero denso currículum suyo en Internet. La verdad es que acompleja un poco. Menciona sus libros, publicaciones, estancias, sus noventa trabajos científicos, sus conferencias por un sinfín de países, sus campos de investigación y todo lo que es o ha sido: no solo director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de nuestra universidad, la Rovira i Virgili —yo también soy de Tarragona—, sino también magistrado suplente de la Audiencia Provincial de Tarragona, doctor europeo en Derecho, máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cambridge y sigue y sigue y sigue. Consultor de la Comisión Europea, del Ministerio de Fomento, de un sinfín de cosas. Ahora bien, ser el último en preguntar y haberle leído las conclusiones del informe de FEDEA, en seis de las cuales dice que el proyecto de ley se tiene que retirar y en la séptima que, tras esperar 44 años una ley de vivienda, mejor esperar más y hacerla bien, deja poco que preguntar para saber qué es lo que piensa. Encabeza el informe con la cita de K. L. Kenrick, que utilizó además este pasado 18 en el último párrafo de su artículo en el *Diari de Tarragona*. Dice: La única forma de preservar la libertad es preservar la propiedad. La única forma de preservar la propiedad es distribuyéndola más equitativamente, aunque la verdad es que yo me puse a escribir encima del diario aquel día y me atreví a reescribirlo así o sé reescribirlo así. La mejor forma de preservar la libertad es preservar y distribuir más equitativamente la propiedad. Esto refleja mejor mi manera de pensar. Hemos tomado nota, aunque no estamos del todo, precisamente, de acuerdo con lo que ha dicho, pero alguna pregunta me ha quedado.

El currículum e intervención certifican que conoce qué derechos tienen los ciudadanos a tener una vivienda digna en los países de nuestro entorno —y no solo de nuestro entorno— y qué medidas existen para ejercerlos. Ha dado el caso de Francia. De ellas, ¿cuáles, prioritariamente, cree que tendríamos que adoptar? ¿Cuáles facilitarían hacer económicamente accesible la vivienda? De las que tenemos, ¿hay alguna en la que cree que tendríamos que poner más énfasis? Y para que las viviendas fueran accesibles a personas mayores y a personas con determinadas discapacidades, por ejemplo, a la hora de sufragar las obras que originan la accesibilidad de viviendas comunitarias —escaleras de vecinos—, ¿qué nos puede sugerir?

Mientras le escuchaba, he recordado la música de la intervención del presidente de Cáritas de Cataluña, el también tarragoní Francesc Roig, este viernes en un acto organizado por Nueva Economía Fórum. Hizo servir expresiones como fondo de viviendas accesibles, viviendas sociales de emergencia, incentivar el alquiler de viviendas vacías. No las encuentro mucho en su intervención ni en sus papeles. A lo mejor es que no lo he leído todo. ¿Hasta qué punto las considera medidas adecuadas?

Y para terminar, si tuviera que diseñar las medidas para conseguir en un país como el nuestro, tan variado y con una estructura tan diversa debido, precisamente, a que es variado, que todos los ciudadanos tuviesen una vivienda digna, ¿qué papel daría a la universidad?

Moltes gràcies per la seva atenció. Gràcies, senyor president, por su generosidad. (Aplausos).

El señor **PRESIDENTE**: Voy a ser generoso, pero catorce o quince segundos. Lo digo por ajustarnos en las próximas intervenciones.

Ya hemos terminado con todas las preguntas y podemos darle diez minutos. Tiene usted la palabra, señor Nasarre.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 11

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil, primer director Cátedra Unesco de Vivienda (2013-2021), Universidad Rovira i Virgili): Muchas gracias, señor presidente.

Muchas gracias a todos los diputados y gracias por sus palabras. Intento, efectivamente, como decía ahora el señor Joan Ruiz, ayudar. Al fin y al cabo, como profesor de una universidad pública, creo que es parte de mi trabajo o así se lo explicaré yo a mi rector, porque, en lugar de estar hoy en Tarragona, estoy aquí.

En cualquier caso, creo que han tratado líneas muy parecidas. Por un lado, el tema competencial; por otro, el tema de la propiedad y qué podríamos poner para hacerlo mejor. El tema de la competencia autonómica creo que lo he explicado suficientemente bien, pero lo podemos comentar fuera, si acaso; o por lo menos yo ya no sé más. Es decir, es lo que sé. Creo que la Constitución es muy clara y el Tribunal Constitucional ha sido muy claro muchas veces. Ha dicho que la competencia del Estado es muy residual en temas de vivienda. Además, lo ha dicho expresamente en el informe. Pongo la referencia de las sentencias del Tribunal Constitucional, en que se dice claramente. Por tanto, todo lo que se vaya de la coordinación general de la economía, de intereses, cosa muy concreta, mal. Por eso, más que el legislador, que son ustedes, el proponente de la ley lo que ha intentado ha sido colocar temas de derecho civil, pero colocando temas de derecho civil, que ahí sí que es competencia exclusiva del Estado, excepto tal, tal y tal —usted conoce la Constitución—, lo que pasa es que alteran el ADN —no sé cómo explicarlo mejor—, la estructura del derecho de propiedad. Una cosa es lo que han ido haciendo las comunidades autónomas maquilladamente, con más o con menos éxito —unas constitucionales, otras no, etcétera—, a través del derecho administrativo o contingente o peculiar o particular y otra cosa es alterar el ADN de la propiedad privada, en este caso, de un bien muy concreto, que es la vivienda, a diferencia de lo que pasó, por ejemplo, con la reciente ley de los animales. Ahí sí que se puede decir que es parecido, porque el que tenía antes —para entendernos— un perro, a partir de esa ley puede hacer menos cosas con ese perro y se le ha quitado facultades dominicales —cosas que podía hacer, ya no las puede hacer—, pero en ese caso no se ha sacado del Código Civil. Los animales siguen estando en el Código Civil y tienen, por su naturaleza de seres vivos, sus peculiaridades. Por tanto, eso no es propiamente una expropiación. En cambio, alterar el ADN y decir ya en la propia ley qué se puede hacer y qué no se puede hacer con un bien —lo mismo que se hizo en costas, lo mismo que hizo en minas, lo mismo que hizo en bosques, en suelo, etcétera— sí que es vaciar el contenido esencial del derecho de propiedad que tantas veces el Tribunal Constitucional ha dicho que no se podía alterar hasta desdibujarlo. Cualquiera de los negocios que les he comentado, desde poner una consulta médica, una academia de inglés o alquilar una vivienda. Por ejemplo, alquilar una vivienda, un piso o una habitación en temas turísticos —la ley ya no diferencia entre zonas tensionadas o no, sino que esto es general—, en Soria o en Albacete, con todos los respetos, te dirán que no porque ¿el turista va a vivir ahí? No. Pues entonces no puede. Ya les he citado varios artículos: el 7.1, el 11.1, el 1.1, el 1.2. Todos esos artículos se refieren a lo que se puede hacer y lo que no se puede hacer con la vivienda. Por tanto, todos los negocios que no sean con fines habitacionales tienen un problema que puede acabar en los tribunales y un juez entenderlo como yo lo entiendo, porque, como bien ha dicho el señor Ruiz, yo he sido magistrado suplente durante quince años y lo entendería así. Y un testamento que deja la casa, si son dos hermanos, al que ya tiene casa y le deja sin casa al que no tiene, yo diría que es nulo, que la parte esa del testamento es nula porque va en contra la ley, es ilegal. Yo lo diría, seguro, y por eso lo he escrito. Después de veinticinco años, no tengo por qué escribir ciertas cosas. Estoy leyendo todos los días y, por tanto, escribo lo que yo creo.

En cuanto a lo que el Tribunal Constitucional admite o no admite sobre núcleo duro, etcétera. Yo creo que el Tribunal Constitucional, especialmente en los últimos dos años, ha dejado como miguitas de pan. Cuando yo hablo con los alumnos, les digo que el Tribunal Constitucional deja miguitas de pan y ha dejado varias. Les cito un par. La que declara, precisamente, inconstitucional, la 11/2020. Yo ya lo dije en su momento. Cuando se aprobó y cómo se aprobó dije públicamente —y lo escribí— que era inconstitucional. Luego el Tribunal Constitucional lo entendió así. No hace falta ser muy listo para eso; simplemente, afectaba a un tema que es base de las obligaciones, que es la fijación de la renta, cosa que está excluida como competencia de la comunidad autónoma. Pero el Tribunal Constitucional, aparte de declararlo inconstitucional por eso, deja miguitas de pan y dice: Esta ley está llena de medidas coercitivas, no voluntarias, limitativas del derecho de propiedad de la máxima intensidad. Esto en la 7/2019. Y en esta dice que lo que está atacando es el principio general de libertad —en la intervención última del diputado Ruiz y lo dice el Tribunal Constitucional, no lo digo yo— que se deduce del artículo 10 de la Constitución al consagrar el principio de dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad que está

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 12

concentrada en la libertad contractual. En el momento en que el Estado dice mediante ese proyecto de ley qué puedo hacer y qué no con un bien, está atacando mi libertad contractual. Por eso —lo acaba de decir el Tribunal Constitucional—, eso está directamente ligado a la dignidad y eso sí que es un derecho fundamental, y el de la libertad también.

En cuanto a qué se puede hacer, para ser un poco más positivos, yo lo intento explicar. Ya que veo aquí al señor Garcés, que fue secretario de Infraestructuras, he ido a ver a un montón de gobiernos, direcciones generales, secretarios de todos los tiempos, desde Mariano Rajoy y luego con todos los presidentes, con todos los directores generales. Como profesor de universidad, creo que es mi obligación llevar mi ciencia, mi investigación, a la sociedad y esto hay que hacerlo a través de administraciones públicas. Yo he explicado muchas veces lo que hay que hacer. He hecho listas a todo el mundo, muchas listas. Para ser breves, comentaré una muy muy importante, que tampoco lo digo yo, sino que lo sé porque lo estudio, no hay más. El párrafo 33 de la nueva Agenda Urbana de la ONU dice que hay que diversificar las formas de tenencia de la vivienda. Es decir, después de tantos siglos, el proyecto de ley sigue con lo mismo. Cuando hablábamos, por ejemplo, del tema vanguardista. No es nada vanguardista porque siguen los mismos esquemas de alquiler y propiedad. No cumple el párrafo 33 de la nueva Agenda Urbana, que dice —también la UNED, lo ha dicho todo el mundo— no se puede confiar en una sola forma de tenencia. Hasta 2007 fue un grave error —lo comentamos con el señor Garcés en su momento— haber hecho todo lo que se hizo —yo lo he escrito— de malas prácticas bancarias. En las primeras trescientas páginas de este libro lo critico, critico hasta 2007; en las últimas trescientas páginas critico lo que se ha hecho desde 2007. Pero nadie ha hecho a nivel estatal lo que dice, además, el Proyecto España 2050, que es la diversificación de las formas de la tenencia de vivienda. Sí que lo hicimos en Cataluña con la Ley 19/2015, que fue recurrida ante el Tribunal Constitucional, que nos dio la razón, porque era constitucional. Entonces, ¿qué se consigue con eso? Fraccionar las ofertas. No hace falta que todo el mundo, de repente, compre hasta 2007 y ahora, de repente, todo el mundo alquile a partir de 2007. No hace falta. Se puede hacer propiedad compartida, como tenemos en Cataluña. Tenemos propiedad temporal. El cooperativismo tendría que poderse potenciar muchísimo más. De todo esto no se dice nada en la ley y eso sí que es competencia del Estado. Claro que sí, porque eso es derecho civil. Ahí sí que podemos hacer mucho trabajo y llevo diciendo esto más de diez años. Eso es muy importante.

Luego hay un tema que creo que no se quiere tratar o no se atreve nadie a hacerlo, me refiero a la cohesión territorial. Esta expresión aparece mencionada una vez en el proyecto de ley. No podemos seguir confiando en la concentración urbana y pretender que la vivienda sea asequible, sino que hay que generar oportunidades en todos los sitios. Tenemos cifras —hemos trabajado mucho también en España 2050— de la conmutación, de la gente que tiene que desplazarse para trabajar, que no pueden vivir donde trabajan, etcétera. Este es el gran reto, la cohesión territorial que tendría que estar vinculada a este proyecto.

Estoy totalmente de acuerdo en que la vivienda tiene que ser asequible *per se*. El proyecto de ley —lo pongo ahí en el informe— está trufado de mantras: más vivienda social, control de rentas... Soluciones mágicas en vivienda —es una visión pesimista por mi parte, después de casi treinta años— no existen. No hay ningún país en ningún foro internacional que levante el brazo y diga: en mi país o en mi ciudad yo he resuelto el tema de la vivienda. No hay ni uno. Algunos hablan de buenas prácticas, aquí se lo he puesto en el otro informe que les he traído titulado *Concrete Actions for social an affordable housing in EU*. Ahí hemos recogido treinta o cuarenta propuestas que funcionan en esos países y cuánto cuestan porque todo tiene un coste, así como el impacto que han tenido y cómo han funcionado. Hicimos ese esfuerzo hace escasamente un año, gracias a la fundación FEPS. Para que la vivienda sea asequible *per se* no se puede confiar solamente en la vivienda pública o en la vivienda social. ¿Por qué? Porque estas son cíclicas, así de sencillo. ¿Qué quiere decir que son cíclicas? Que solamente existen cuando el Estado tiene dinero, cuando la economía va muy bien, que es cuando nadie las quiere o nadie las necesita. Cuando el Estado va mal porque no recauda o porque la economía va mal no hay vivienda social o vivienda pública. Desde 2011 no se ha construido nada, no se ha adquirido ni se ha hecho nada de nada. Por tanto, no es una solución porque solamente funciona cuando todo va bien que es cuando no se necesita. Pero es que además la Comisión Europea y el Tribunal de Justicia Europeo han dicho varias veces que, a partir de cierto nivel de vivienda social, se produce una distorsión del mercado, una distorsión de la competencia que no es admisible por el derecho europeo. La Comisión Europea lo ha dicho en unas sentencias en 2009 y 2018. Y esto, ¿qué implicaciones tiene? Primero —lo comentaba la señora Pastor, creo— está el tema de si tenemos datos. Pues no hay datos, no hay datos. Nadie sabe en España cuánta

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 13

vivienda social hay, dónde está, quién la gestiona, cómo se gestiona, cómo es —si es adecuada a las familias y a las necesidades de ese municipio, de esa localidad—, quién y cómo están gestionando las grandes deudas de los gestores de vivienda pública. Hay un fenómeno en Inglaterra que consiste en la perpetuación en el uso de la vivienda pública y en no dejar paso a gente que realmente lo necesita porque las comprobaciones no se hacen.

Yo creo que hay muchas cosas más, pero me parece que he agotado mi tiempo. Me sabe mal, pero para cualquier cosa que quieran saber me envían un correo y con toda libertad. Por el bar de la facultad ha pasado todo el mundo. Entonces, el bar sigue estando abierto y siempre con ganas de mejorar.

Gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Yo sé que nos quedamos todos con ganas de más. Suele suceder cuando el ámbito académico llega a esta Cámara que nos quedamos todos siempre con ganas de más, pero el tiempo es el tiempo. Señor Nasarre, profesor, muchísimas gracias por haber aceptado esta invitación para darnos su propia visión sobre este asunto, sobre este proyecto de ley. El tiempo es el que es y tenemos que dar paso al siguiente académico. Le estoy muy agradecido y hasta otra ocasión.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil, primer director Cátedra Unesco de Vivienda (2013-2021), Universidad Rovira i Virgili): Muchas gracias.

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

Haremos un breve receso. Vamos a ir recibiendo al siguiente compareciente, que creo que está por aquí también. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR TRAYTER JIMÉNEZ (CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, UNIVERSIDAD DE GIRONA). (Número de expediente 219/000812).**

El señor **PRESIDENTE**: Por favor, señorías, vayan tomando asiento. Vamos a recibir al siguiente compareciente.

Vamos a seguir con otro compareciente del ámbito académico pero ahora vamos a escuchar otra visión, ya que hemos recibido a un experto en Derecho privado y ahora vamos a escuchar a un experto en Derecho público, a un especialista académico. **(Rumores)**. Les ruego, por favor, que tomen asiento.

Damos la bienvenida ahora a don Joan Manuel Trayter Jiménez, catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Girona. También es especialista en este asunto y va a darnos su visión y a informar en relación con el proyecto por el derecho a la vivienda. Como ya le he comentado, tiene veinte minutos. Bienvenido a esta su casa también, la casa del pueblo español. Tiene usted veinte minutos y todos los grupos tendrán luego tres minutos para poder hacerle cuestiones. Después tendrá usted otros diez minutos para responderles. Así que, sin más dilación, le damos la palabra a don Juan Manuel Trayter Jiménez.

El señor **TRAYTER JIMÉNEZ** (catedrático de Derecho Administrativo, Universidad de Girona): Gracias presidente.

Buenos días a todo el mundo. Sé que tengo veinte minutos y no me voy a alargar ni uno más, porque ya sé que ustedes van oyendo, oyendo y oyendo, y al final del día lo importante es que queden tres, cuatro o cinco ideas importantes y el resto, a veces, en vez de ayudar confunden más, y yo intentaré que no sea así. Les voy a hablar más desde el punto de vista del armazón de esta ley, del esqueleto de esta ley, sin perjuicio de que ustedes me pregunten luego por artículos concretos. Yo creo que intentando solucionar un grave problema que tenemos ahora —que es el derecho a la vivienda y el acceso a la vivienda de todo el mundo, sobre todo de los jóvenes— esta ley en una parte importante incurre en excesos competenciales. No lo digo yo porque mi ideología o mis ideas sobre el derecho sean unas —que pueden serlas y voy a intentar no exponerlas aquí—, sino porque el derecho no es ni aséptico ni inodoro ni incoloro ni insípido y tiene una ideología evidente detrás. Sin embargo, voy intentar que no sea así porque si no, en vez de ayudar, confundiré y lo que tenemos que conseguir es que este proyecto se mejore.

Una primera cuestión. ¿Quieren arreglar el derecho a la vivienda? ¿Quieren arreglar el derecho a tener una vivienda digna? Pues el Estado ha de invertir, el Estado y las comunidades autónomas, porque son las que tienen las competencias. Yo solo les doy unos datos que, como ciudadano, sonrojan un poco. Hay 25 793 043 viviendas, según las últimas estadísticas de los órganos competentes, pero solo el 2,5 %

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 14

son o tienen algún régimen de protección pública y el 97,5% están en libre mercado. Esto nos aleja de la Unión Europea, porque la media de la Unión Europea es del 9,3%. La inversión en los planes estatales de vivienda ha ido decayendo en picado. Por tanto, si ustedes no invierten —como pasó en su momento en la sanidad o pasó en la educación— es imposible cumplir con los objetivos que quiere cumplir esta ley. En 2010 se invertía y cada año se conseguían 50479 viviendas protegidas de algún tipo, pero en 2020 —las últimas estadísticas que tenemos— solo se han conseguido 785 viviendas. Esto no puede ser si quieren arreglar este tema. Lo que no puede ser es no invertir y hacer leyes, porque por muchas leyes que hagamos no vamos a conseguir nada. Es cierto que este año hemos conseguido que la Ley de Presupuestos Generales del Estado destine 2253 millones de euros en planes de vivienda, pero en los últimos cinco años han sido medio millón de euros. Es imposible arreglar este tema con medio millón de euros para un tema tan grave como este.

Por tanto, compartiendo desde el punto de vista social —y creo que estaríamos todos de acuerdo— este tema, se intenta hacer esta ley. Y claro, lo primero que choca es que es verdad que está en el artículo 47 este principio rector, el derecho a una vivienda digna, pero cuando vas a la Constitución y a los estatutos de autonomía ves que la competencia es una competencia exclusiva —no lo digo yo, sino el Tribunal Constitucional— de las comunidades autónomas. Si es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas, para empezar tendríamos que ir con cuidado, que no se nos vaya la pluma y entremos a regular cosas que no podemos regular. El armazón está, por tanto, en ese artículo 47 y en las cosas que puede hacer el Estado y las que no puede hacer. ¿Y qué ha dicho el Tribunal Constitucional en esta materia? No lo digo yo sino el Tribunal Constitucional. Insisto, puedo tener mis ideas que a ustedes no les importa y tampoco les va a ayudar y, por tanto, me las callo. ¿Qué ha dicho el Tribunal Constitucional? Yo les diré lo que ha dicho el Tribunal Constitucional que puede hacer la comunidad autónoma, lo que puede hacer el Estado y lo que hace esta ley; por tanto, tres cosas. Primera cuestión: ¿qué ha dicho el Tribunal Constitucional? Las comunidades autónomas en cada territorio —artículo 148.1.3.^a— pueden hacer lo siguiente. Ellas tienen la única potestad de crear una política propia de vivienda. Por tanto, habrá comunidades autónomas que no querrán invertir en vivienda porque quieren invertir en sanidad o quieren invertir en otras cosas. La política propia de vivienda es de la comunidad autónoma, no del Estado. El Estado no tiene esa potestad y si lo hace, está incurriendo en un exceso competencial. Porque, insisto, todos los estatutos de autonomía —el catalán, por supuesto, y todos los demás— tienen la competencia exclusiva en vivienda.

¿Qué ha dicho el Tribunal Constitucional cuando incorpora esa competencia exclusiva? Es un poco largo, pero se lo tengo que leer porque si no, luego no podremos contrastar lo que dice el Tribunal Constitucional con lo que hace el proyecto. Dice que es competencia exclusiva de las comunidades autónomas: a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de cada territorio y del equilibrio territorial dentro de la comunidad autónoma —dentro de la comunidad autónoma, porque cada comunidad autónoma velará por el equilibrio territorial no del Estado sino de cada comunidad autónoma con su política—; b) El establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas dentro de cada comunidad autónoma en materia de vivienda y la adopción de medidas necesarias para su alcance, tanto en relación con el sector público como al sector privado; c) La promoción pública de viviendas; d) La regulación administrativa del comercio referido a vivienda —algo que también hace este proyecto, que creo se excede— y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito; e) Las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; f) Las normas sobre habitabilidad de las viviendas —por tanto, también se excede aquí porque hace unas definiciones que se solapan con las que ya existen en las comunidades autónomas y en el propio Estado—; g) La innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; h) La normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. Por tanto, concluye el Tribunal Constitucional, esto es la política propia en materia de vivienda, que cada comunidad autónoma —según el partido que gane— podrá desarrollar o no, pero que no la puede desarrollar el Estado.

Dirán ustedes entonces que aquí el Tribunal Constitucional se ha pasado y se preguntarán qué puede hacer el Estado, porque no vamos a dejar al Estado inerte en una política tan importante como la vivienda. El Tribunal Constitucional dice qué puede hacer el Estado. El Estado tiene competencias transversales que inciden en la vivienda pero que no son propias de la vivienda, y puede hacer legislación civil, que es de lo que ha estado hablando el anterior compareciente y, por tanto, todas las relaciones jurídico-privadas entre los privados, como limitaciones de la renta de alquiler o las bases de las

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 15

obligaciones contractuales —todo esto que está en la ley y que sí que lo puede hacer—. Además, puede regular el estatuto del derecho de propiedad, derechos y deberes de los ciudadanos españoles o extranjeros. Por tanto, el estatuto de la propiedad, que deriva del artículo 33, esto lo puede hacer porque en materia urbanística es lo que regula la legislación urbanística estatal, porque, insisto, deriva del artículo 33 con el artículo 149.1.1.^a —esta sí—. Por tanto, puede establecer porcentajes concretos mínimos de vivienda, imponer obligaciones positivas como destino del suelo suficiente, la transformación urbanística, usos residenciales y productivos e incluso algunas cuestiones de protección del medio ambiente. Asimismo, puede regular —yo creo que transfiriéndolos a las comunidades autónomas— la aportación de recursos estatales para la vivienda, los planes de vivienda. Y por último, puede regular la legislación procesal —artículo 149.1.6.^a—, una competencia también exclusiva del Estado, y que no pueden regularla las comunidades autónomas tal y como ha dicho el Tribunal Constitucional recientemente. Por tanto, hay una parte de la ley que sí la puede regular el Estado, que hace referencia a la última parte, como veremos luego.

Para concluir, si les tuviese que hacer un resumen, el Estado no puede desarrollar una política propia en materia de vivienda, nos guste o no, porque habrá algunos que se preguntarán si esto no lo puede hacer el Estado, pero es que no lo digo yo, lo dice el Tribunal Constitucional en todas sus sentencias, las recientes también, y lo dicen también la Constitución y los estatutos de autonomía. El Estado no puede desarrollar una política propia en materia de vivienda, crear nuevos tipos de viviendas públicas o sociales —como hace, por ejemplo, el artículo 17—, procedimiento y vigencia de las viviendas de protección oficial, aplicar medidas estatales a las peculiares circunstancias del territorio de cada comunidad autónoma, porque habrá algunas que tendrán territorios despoblados y otras que no. Esto no lo puede hacer el Estado.

¿Qué hace el proyecto? Insisto, en el proyecto hay una parte que no es discutible y es la que utiliza títulos transversales, legislación civil, cuestiones de derecho de propiedad, cuestiones de derecho procesal, y las que he citado. En cambio, hay una buena parte —citaré ahora los artículos y después, si ustedes tienen curiosidad en por qué he dicho uno u otro, yo se lo explico— de cuestiones de técnica legislativa y otras que creo que simplemente no las puede regular esta ley. Quedará muy bien cuando se apruebe de cara a la opinión pública que el Estado ha hecho una ley que defiende los derechos sociales de las personas —aquí lo llaman ciudadanos—, pero luego irá el Tribunal Constitucional y, seguramente, si sigue su doctrina —que tampoco es al final clara y nítida— acabará anulándola dentro de cuatro años y nadie nos acordaremos del tema. No creo que pueda regular todas las cuestiones que invoca este anteproyecto de manera un tanto alegre: los artículos 149.1.1.^a y 149.1.13.^a Este fue un gran debate como ustedes recordarán —yo lo recuerdo porque ya tengo una cierta edad—. Cuando al inicio de la Constitución se hacía una ley y se invocaban estos dos artículos —que además se invocaban de manera separada, no junta, como hace este proyecto—, el Tribunal Constitucional puso cotos, porque claro, dadas las bases generales de la actividad económica del Estado, si se invoca este precepto de manera genérica, todo tiene que ver con la economía y, por lo tanto, se acabaría cercenando todo el sistema de distribución de competencias Estado-comunidades autónomas. Igualmente, el artículo 149.1.1.^a no se puede invocar de manera alegre para decir que toda regulación es una regulación del derecho de las condiciones básicas del derecho de igualdad de todos los españoles, sobre todo como hace este precepto, que lo establece de manera supletoria. Entonces no son básicas, serán otra cosa, pero no son las condiciones básicas del derecho de igualdad, porque ya se establece de una manera que claramente no es regulación, choca. Entonces, la invocación constante para justificar esos preceptos del 149.1.1.^a y el 149.1.13.^a desvirtúan todo el sistema y toda la doctrina constitucional.

En concreto, les cito algunos artículos que yo creo que son claramente inconstitucionales. El objeto de la ley, que es el artículo 1, regula el derecho a la vivienda. Es verdad que remite al ordenamiento jurídico urbanístico, pero yo creo que excede, porque solo invoca estos dos preceptos. Los fines de la política pública de vivienda se encuentran recogidos en el artículo 2. Bueno, pues tampoco coinciden con la concreción de las condiciones básicas del ejercicio del derecho del 149.1.1.^a Las definiciones que hace chocan con las definiciones que ya existen en las comunidades autónomas, que a veces lo definen de manera diferente, incluso en la legislación estatal. Por tanto, yo las repasaría, porque hay conceptos que chocan —si quieren después se los digo, porque los tengo apuntados—, que son diferentes. Se define vivienda cuando está ya definida en la ley de vivienda de Cataluña, o por ejemplo se define infravivienda cuando ya lo tenemos en otros textos. Hombre, al menos armonicémoslo, porque una coma o una palabra cambiará y será fuente de conflictos. El artículo 4, servicios de interés general, tampoco es una cuestión

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 16

que ampare el 149.1.1.^a y el 149.1.13.^a El artículo 6, principio de igualdad y no discriminación, se podría mejorar técnicamente porque no habla del acceso como lo habla el 47, y entonces intenta reproducir el artículo 47 pero no de manera correcta. Los artículos 8 y 9, derechos y deberes de los ciudadanos, sí podrían regularse, pero cambiando el título competencial, porque aquí se invocan para abusar el 149.1.1.^a y el 149.1.13.^a, y si son derechos y deberes del ciudadano con relación a la vivienda, podría ser derecho civil y, por tanto, cambiar el título competencial. En los artículos 10 y 11, contenido del derecho de la propiedad y vivienda y contenido del derecho a la propiedad, vivienda y cargas, hay alguna cuestión técnica, pero luego la diré. Creo que el artículo 12 también tendría que mejorarse. En los artículos 15, 16, 17 y 18 hay problemas competenciales y de todo tipo, y estos artículos son muy importantes. Yo creo que desde el punto de vista técnico hay que matizarlos. Además, hay cuestiones que afectan a regulaciones existentes como por ejemplo que se diga que a partir de ahora las zonas calificadas como suelos de reserva urbanística ya son perpetuas y se salten los veinte o treinta años que existían en algunas legislaciones autonómicas. Esto no lo puede hacer, porque esto ya ataca a la seguridad jurídica. Oiga, tenemos unos suelos, una vivienda que se había construido para que ahora se acabase y en treinta años se pudiese vender y, de repente, sin más interpretación se dice: no, es que esto será perpetuo. Hombre, vayamos con cuidado, porque a veces esto puede tener unas consecuencias económicas muy importantes y atacar a la seguridad jurídica, hagámoslo bien y ya está. En cuanto a las declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado, se dice que es potestativa y, bueno, aquí tendríamos que mirar exactamente los problemas que esto plantea. Asimismo, los artículos 28 y 29 son discutibles—ahora sí que voy acabando y ustedes me preguntan lo que quieran—, ya que los destinos de los parques públicos de vivienda, los criterios básicos de gestión del parque público de vivienda también exceden de la regulación de esta ley y, por tanto, se tendría que dejar a las comunidades autónomas. También les quería decir que el 15 y el 16, a los que ya me he referido antes, tendríamos que mejorarlos técnicamente, porque se hace un cambio importante de las reservas básicas del suelo, que hasta ahora en el suelo urbano eran el 10 % y en el suelo rural, el 30 %, y ahora se dice que en todos es el 50 %, pero, claro, no se justifica, y es mucho. Por lo tanto, que se haga, pero que se haga bien. Yo no sé si como condiciones básicas de ejercicio de un derecho se podría establecer un poco más bajo, y que las comunidades autónomas que considerasen que se ha de proteger lo subieran, pero poner el 50 % cuando eran el 10 y el 30 % no sé de dónde ha salido, y aunque supone un buen espíritu para fomentar el derecho a la vivienda, como mínimo, es discutible.

Con esto que les he comentado, dejaré que me pregunten y aclararé lo que pueda. Muchas gracias por la paciencia y por la atención.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Ahora vamos a pasar a dar la palabra a los distintos grupos. Recuerden que tienen, igual que antes, tres minutos de tiempo como máximo. Vamos a comenzar por el Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV). Don Íñigo Barandiaran, tiene usted ahora la palabra.

El señor **BARANDIARAN BENITO**: Buenos días.

Muchas gracias por su intervención. Evidentemente, el tono y el contenido de su intervención coinciden en buena parte con los planteamientos que un grupo como el mío, el Partido Nacionalista Vasco, puede tener y son, por tanto, bastante bienvenidos en muchos sentidos. No obstante, sí tengo unas cuantas dudas no tanto respecto a lo que usted ha dicho, sino, sobre todo, respecto a lo que la legislación puede entender o sobre lo que la Administración del Estado puede pretender promover. No voy a debatir sobre cuáles son las competencias de las comunidades autónomas, me ha parecido muy elocuente el haz de facultades o de potestades que según el TC pueden ejercer, y cuyo recuento ha hecho usted, sino, sobre todo, desde el punto de vista de lo que la legislación del Estado puede llegar a materializar. Porque, en principio, de lo que estamos hablando —esto lo he repetido en una intervención anterior— es de una especie de reconversión de las facultades que el Estado puede tener desde el punto de vista competencial en el ejercicio de los principios que le inspiran los artículos 33 y 47 de la Constitución. En esa cuestión son dos las dudas que me gustaría que pudiera analizar.

Aquí estamos hablando de una cuestión relativa a la función social del derecho a la propiedad de la vivienda, que es también otra especie de disociación que no tenemos muy clara. ¿Cuál es el ámbito, según usted, que el Estado podría tener para delimitar la función social de la propiedad en el ámbito de la vivienda en ejercicio o en plasmación de aquel principio rector que se contiene en el artículo 33 de la Constitución?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 17

La otra cuestión a la que me gustaría que hiciera referencia también es la relativa a la regulación del mercado en áreas tensionadas, vinculada en este caso a otro principio, que es el artículo 47, el derecho a una vivienda digna, ya que en la referencia que hace este artículo a los poderes públicos para que intervengan en el ámbito de la concreción del derecho a una vivienda digna se hace también mención a la intervención en el ámbito del suelo. ¿Cuál es el ámbito de potestades o de facultades que el Estado podría poner en ejercicio a través de esta ley para regular el suelo como mecanismo de intervención a efectos de regular el mercado o para tomar determinaciones respecto de lo que puede suponer un mercado tensionado para el suelo en materia de vivienda? Son esas las dos cuestiones que venía con idea de preguntarle de alguna manera, puesto que todas las demás las ha dejado bastante claras.

Simplemente, vuelvo a darle las gracias por su intervención. Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario Plural. Don Ferran Bel Accensi tiene ahora la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Muchas gracias, presidente.

Moltíssimes gràcies, doctor Trayter, por su exposición y por su esfuerzo de síntesis —como, de hecho, debe ser—, que no es fácil en una comparecencia con tan poco tiempo.

Voy a incidir en el tema competencial, al que usted ha dedicado una parte importante de su intervención. De hecho, fija claramente que las comunidades autónomas son las que tienen que hacer política propia de vivienda, y en este proyecto de ley nuestra impresión —parece que puede coincidir en parte con la suya— es que el Estado está haciendo política de vivienda y, cuando la hace está limitando, en algunos casos a la baja y en algunos casos al alza, la política de vivienda propia de las comunidades autónomas, que es una competencia suya. Por ejemplo, en el tema de las definiciones, está claro que hay algunas comunidades autónomas que, ejerciendo su derecho, han legislado al respecto. ¿Cómo entiende que se debería hacer? Porque, claro, cuando usted dice que se debería homogeneizar, no acabamos de entender cómo hacerlo, porque si es competencia propia de las comunidades autónomas definir lo que es una vivienda, una infravivienda o una vivienda digna y ya lo han hecho, y no todas exactamente en la misma dirección, ¿cómo debería hacerse esto sin que se entendiera que es una invasión competencial?

Respecto a las reservas del suelo, me ha parecido entender que usted ya habilita que pueda haber una reserva del suelo fijada por el Estado del 50 %, pero que no le parece justificada. Esto no es un tema de vivienda, sino de competencia urbanística por parte de las comunidades autónomas. Nos gustaría saber cuál es su criterio o qué entendería como ajustado desde su óptica constitucional, y si se puede fijar alguna reserva de suelo en este sentido.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Vamos a pasar ahora al Grupo Parlamentario Republicano. Doña Pilar Vallugera Balañà tiene ahora la palabra.

La señora **VALLUGERA BALANÀ**: Gracias, presidente. *Benvingut*, doctor Trayter, *moltes gràcies per ser aquí*.

Yo solo plantearé una serie de cuestiones para poder sintetizar más todavía nuestra posición respecto de esta ley. Nos interesa especialmente hablar sobre si esta ley puede ser supletoria de un eventual derecho de las comunidades autónomas en cuanto a vivienda o si la estela de la sentencia 61/1997 también tiene su huella aquí y, por tanto, de ninguna manera puede el Estado configurar el derecho supletorio en aquello que no tiene competencias. Esto para nosotros es fundamental porque es una de las explicaciones de la intención del Estado, pero creemos que tampoco tiene habilitación ni potestad para hacerlo.

En segundo lugar, me ha parecido entender de todas esas sentencias —y le agradecería que me citara la sentencia donde se detallan todas esas posibilidades para que todos los diputados la podamos consultar—, sin tener evidentemente conocimiento de las mismas, por eso lo pregunto, que la definición de la función social que limita la propiedad también es competencia de las comunidades autónomas, aunque la afectación que puede tener en el núcleo de lo que representa el derecho de propiedad debe ser definido por el Estado —ese encaje sería relativamente sencillo—; deseo saber si eso es así o si me he perdido en algún momento.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 18

Respecto a un capítulo que no se ha tocado todavía, quería saber su opinión en cuanto a la procedencia de que el Estado regule las medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de viviendas, porque se entiende también que entre uno de los puntos que usted ha explicado están las condiciones de compra y la defensa de los usuarios y de los consumidores, y eso también es materia exclusiva de las comunidades autónomas, de manera que no solo se afecta a la potestad exclusiva en cuanto a vivienda, sino también en cuanto a defensa de consumidores.

Otra pregunta que tengo es si cree usted que esta ley podría ser útil o podría ser un lugar donde incardinar una eventual habilitación para las comunidades autónomas que tienen derecho civil o foral propio, para habilitarlas respecto del desarrollo de competencias civiles vinculadas con el alquiler.

Finalmente, quería preguntarle si cree usted que lo que ahora son disposiciones finales —que son las que se refieren básicamente a la modificación de la LAU, la modificación de la legislación de enjuiciamiento civil, la modificación de temas impositivos como el IRPF— es en realidad lo que tendría que ser el objeto de esta ley, por ser competencia propia del Estado.

Le vuelvo a agradecer muchísimo su presencia hoy aquí y espero su respuesta. Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al Grupo Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común. Doña Pilar Garrido, tiene ahora la palabra.

La señora **GARRIDO GUTIÉRREZ**: Muchas gracias, presidente. Muchas gracias por las explicaciones.

Haré un par de comentarios y mencionaré unas dudas que se me plantean. Empezaré por el principio, por donde ha empezado a usted. Una de las grandes deficiencias en la situación de emergencia habitacional que vivimos en nuestro país en todo el territorio, de punta a punta, es que la inversión en vivienda ha sido ínfima en los últimos tiempos, tanto por parte del Estado como por parte de las comunidades autónomas. Es más, estamos debatiendo ahora si el Estado puede o no hacer determinadas políticas de vivienda, pero recuerdo que hasta el siglo XXI ha sido el Estado el que ha hecho la política de vivienda, como usted sabe, mientras que las comunidades autónomas se dedicaban a otras cosas. Lo digo por poner también en su justo término y repartir, por así decirlo, algunas culpas.

En ese sentido, estoy de acuerdo con la delimitación que hace usted entre las competencias exclusivas en vivienda, donde por supuesto las comunidades autónomas tienen competencias en la planificación, ordenación, gestión, fomento y promoción pública de vivienda, pero también el Estado tiene determinadas competencias. Y más allá de las que compartimos: las que tienen que ver con el ámbito civil y procesal, me gustaría detenerme en aquellos preceptos que dan más guerra, es decir, en el artículo 149.1.1, también en el 13, pero quizá me detendría en el primero, que establece que el Estado puede establecer ciertas condiciones mínimas limitadas, o sea, condiciones básicas, para el ejercicio de los derechos fundamentales, en este caso el derecho a la vivienda, tal como lo ha admitido el Tribunal Constitucional. No estamos hablando en ningún caso —me gustaría aclararlo— de competencias supletorias, está claro que no podría, sino de condiciones básicas. Así, dentro de esas condiciones básicas le citaré algunas muy rápidamente para ver si usted entiende que podrían entrar y limitarse en esta ley, no como está, sino de alguna manera hilando fino, simplemente muy rápido.

Por ejemplo, entiendo que el deber de los titulares del uso y destino de la vivienda conforme a su función social sería una competencia que podría desarrollar el Estado. Asimismo, cabría la intervención administrativa para evitar la especulación y cualquier proceso de segregación. También estamos hablando de proteger —digamos— la estabilidad y la seguridad jurídica en el uso de la vivienda, sobre todo en los grupos más vulnerables. Y puesto que la vivienda pública o la vivienda social casi diría que es el sistema habitual de responder a ese derecho a la vivienda, sobre todo para los grupos más vulnerables —aquí estamos hablando de condiciones básicas—, el Estado debería establecer —como pasa también en otros Estados de carácter compuesto, como puede ser Italia— unos mínimos de cumplimiento a las comunidades autónomas, no sobre cómo deben hacerlo, pero sí fijar la hoja de ruta de hasta dónde podemos llegar. Es decir, es necesario establecer y promover un parque público mínimo de vivienda. Por tanto, entiendo que de alguna manera eso también podría entrar en las competencias del Estado. Le haría unas cuantas preguntas más, pero me parece que se me ha acabado el tiempo.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias

Por el Grupo Parlamentario VOX, don José María Figaredo Álvarez-Sala tiene ahora la palabra.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 19

El señor **FIGAREDO ÁLVAREZ-SALA**: Muchísimas gracias, señor presidente.

Muchísimas gracias al compareciente por la explicación y la exposición que nos acaba de hacer. Realmente da mucha satisfacción escuchar a alguien exponer cuestiones de forma objetiva y fundamentadas en criterios técnicos en esta Cámara, lo cual no es tan frecuente. Con muchísima frecuencia, los ponentes que participan en este tipo de sesiones de la Comisión se fundan más en criterios meramente políticos que en criterios técnicos como los que hemos escuchado. Por ese motivo se lo agradezco y le felicito.

Quiero hacerle varios comentarios. Uno es si en su turno de réplica podría volver a entrar sobre una cuestión que ha tocado y en la que quiero que subraye su criterio, que es la inconstitucionalidad de esta ley por motivos formales y por la cuestión competencial. Según ha expuesto, considera que en un plazo de equis años —creo que ha dicho cuatro o cinco años— esta ley será declarada inconstitucional, cuando ya nadie se acuerde de ello —creo que han sido más o menos sus palabras—, me interesaría que tocara un poco más esta cuestión.

Le voy a preguntar también si usted, como catedrático de Derecho Administrativo —que al final estará familiarizado con lo que es la parte administrativa del derecho de vivienda, con todo lo que son las ofertas públicas de la vivienda, lo que son los concursos para acceder a esa vivienda protegida y lo que son los requisitos administrativos para que una determinada promoción sea calificada o no como de vivienda protegida—, cree que esta norma, esta ley, va a coadyuvar a que la oferta de vivienda protegida se incremente en España y, por lo tanto, favorezca la bajada de los precios. Ya sabe que aquí voy a un tema más mercantil: oferta y demanda. Entonces, si cree que al incrementar la oferta de vivienda protegida se disminuirá el precio de esta.

A su vez, querría saber si podría tocar un poco una cuestión que quizá no sea tan administrativa, pero creo que su opinión como experto en el sector puede ser interesante, y es si cree usted que esta ley favorecerá el incremento de la oferta de vivienda privada para el alquiler. Hay cuestiones administrativas en relación con esto, como todo lo que sea dar facilidad a las promociones y la reducción de trabas administrativas —que usted conocerá bien— para la oferta de viviendas privadas en alquiler, sea la exigibilidad de determinadas licencias, sea la exigibilidad del depósito de fianzas en cuentas públicas, etcétera, etcétera. ¿Ve un poco por dónde van las preguntas? **(El señor Trayter Jiménez, catedrático de Derecho Administrativo, Universidad de Girona, hace un gesto afirmativo).**

Por último, creo —esto ya es una calificación política que realizo, hago el comentario— que su testimonio es un batacazo contra la estructura técnica de esta ley. El anterior ponente nos ha explicado que, de fondo, la esencia de esta ley no va a favorecer la bajada del precio en el mercado de vivienda, y según nos ha expuesto usted, el elemento formal de esta ley tampoco va a favorecer esta cuestión en la medida en que la ley en sí tiene claros visos de inconstitucionalidad.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al Grupo Parlamentario Popular. Doña Elena Castillo López tiene ahora la palabra.

La señora **CASTILLO LÓPEZ**: Gracias, presidente. Buenos días, señorías.

Comienzo mi intervención agradeciendo al catedrático Trayter su presencia hoy aquí y que haya tenido a bien aportarnos su punto de vista, un punto de vista muy interesante, máxime cuando tiene amplia experiencia en la materia.

Estamos ante un proyecto de ley que consideramos que puede ser necesario, pero que a nuestro modo de ver, y tal cual está plasmado en el documento que nos ha presentado el Gobierno, no establece el marco normativo que precisa la vivienda en nuestro país, con una profunda carga ideológica, que no va a ser persistente en el tiempo —en eso coincidimos con usted—, y que además invade las competencias de las comunidades autónomas y la propiedad de la sociedad civil. Por lo tanto, tal cual decía usted, el Estado no puede desarrollar una política propia en materia de vivienda, pero sí que le preguntamos qué ingredientes complementarios a la política propia de las comunidades autónomas se podrían incluir, desde su punto de vista, dentro del marco normativo estatal, qué ingredientes sencillos, pero contundentes y sólidos se podrían incluir en esta ley. Estamos ante una ley que requiere de un gran diálogo, sabemos que el Gobierno tiene esa idea de dialogar con todos nosotros, pero también requiere de un cambio de mentalidad, como bien ha dicho usted.

Nos hablaba de que estando todos de acuerdo en que era necesario un aumento del parque público de viviendas, ahora se producía una inversión que en años anteriores no había, pero me gustaría hacerle

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 20

una apreciación: la inversión que ahora aparece contemplada en los presupuestos generales del Estado es en rehabilitación y va orientada a esos fondos europeos, y en ese apartado, no a vivienda social. Por lo tanto, ¿qué medidas cree usted que se pueden incluir dentro de este proyecto de ley para orientarlo hacia esa vivienda social? ¿Cree usted que este proyecto de ley ataca la libertad contractual? ¿Considera usted que la intervención administrativa es el camino a seguir, como se pretende en este proyecto de ley? Nos parece que las limitaciones que existen por razón de ordenación de las ciudades no deberían extenderse a nuestras casas. Quitar la propiedad privada de la vivienda del Código Civil no respeta la naturaleza de la vivienda, la saca del derecho civil y la pone en tutela administrativa. ¿Qué opina usted de esa administrativización del derecho de la propiedad sobre la vivienda?

Continúo. ¿Cree que este proyecto de ley incide en la vulnerabilidad de las familias, que ayuda a esa vulnerabilidad, desde el punto de vista de la vivienda? ¿Cree que este proyecto de ley tiene coherencia en la política multinivel? Creo haberle entendido que no, que las definiciones que se hacen de infravivienda, de sinhogarismo, de asequibilidad de vivienda vacía, de vivienda social, no son las definiciones correctas. Ya ha hablado mi compañero anteriormente del tema anticonstitucional y nosotros compartimos esa visión, ¿introduce las medidas contra la ocupación de viviendas, que cada vez se hacen más necesarias?

Termino, presidente. Sobre el control de la renta, cabe destacar que, atendiendo a la doctrina internacional, la imposición de fuertes sistemas de control de la renta de los alquileres conduce a una caída de la movilidad residencial, a reducción de ofertas, a un aumento de los costes ocultos o a alquileres más elevados. ¿Qué opinión le merece a usted este control de la renta?

Muchas gracias, presidente. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Pasamos ahora al Grupo Socialista. Don Vicent Sarrià tiene ahora la palabra.

El señor **SARRIÀ MORELL**: Gracias presidente.

Gràcies, doctor Trayter. En primer lugar, quiero agradecerle su comparecencia y también el ánimo que ha expresado al venir a contribuir a mejorar una ley, que siempre es mejorable. En ese sentido, quiero agradecerle que no haya cuestionado determinados aspectos de la ley, al menos de una manera específica, sobre todo su vocación social, que en la anterior intervención lo hemos percibido así. En todo caso, de lo que ha manifestado —aunque ya se ha referido a algunos aspectos extensamente— nos gustaría que ampliase su opinión sobre cuestiones relevantes que aborda la ley.

Por un lado, la legislación de suelo estatal marca unos porcentajes mínimos de reserva de suelo para vivienda protegida, que cada comunidad autónoma ha tenido en sus desarrollos urbanísticos la oportunidad de concretar. Pero, aparte de esto, ¿qué otros instrumentos considera que debe utilizar el legislador estatal, o sea, nosotros, para impulsar la vivienda a precios asequibles en el territorio? Ya sé que ha hecho referencia a qué dice el Tribunal Constitucional, pero me gustaría que concretara qué opina usted o qué ideas nos podría aportar en ese ánimo constructivo.

La vivienda, al igual que el urbanismo y la ordenación territorial, es una materia que, por supuesto, han asumido como competencia exclusiva las comunidades autónomas, donde también desempeñan un papel muy importante los ayuntamientos en virtud del principio de autonomía municipal, pero, por su parte, el Estado tiene también competencias que ejercer, y usted mismo ha reconocido que inciden transversalmente en el ámbito de la vivienda. En ese contexto, ¿cómo considera que debería articularse esa necesaria cooperación entre los distintos niveles de la Administración para alcanzar el supuesto objetivo común de reforzar las garantías para el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda en el conjunto del país?

Y, por último, nuestro país se caracteriza por notables diferencias en el acceso a la vivienda en función de los distintos territorios, y especialmente en las distintas dinámicas y presiones que afectan en el ámbito de las grandes ciudades y en los entornos metropolitanos, junto con los retos específicos en el medio rural, que por supuesto también inciden en el ejercicio del derecho a la vivienda. En ese contexto, ¿cómo considera que debería afrontarse, desde las políticas públicas estatales y no estatales de vivienda, un necesario enfoque territorial que garantizara esa igualdad en el conjunto del país y que diera una respuesta adecuada a esas diferencias territoriales?

Nada más y muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Para concluir el debate, toma la palabra, para contestar a las distintas preguntas, el señor Trayter Jiménez.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 21

El señor **TRAYTER JIMÉNEZ** (catedrático de Derecho Administrativo, Universidad de Girona): Bien, a ver si me acuerdo de todas, porque son muchas y muy variadas. Me han preguntado mi opinión y, bueno, la daré porque me lo han preguntado.

El representante del Partido Nacionalista Vasco me preguntaba por el tema de la función social de la propiedad, qué podría regular esta ley. A ver, yo vuelvo a repetir lo que he dicho, es que esta ley puede regular los aspectos civiles, procesales, los aspectos que tiene al final la ley; pero es que tal y como está técnicamente articulada, yo tengo mis dudas, porque la política de vivienda es una política autonómica. Me dirán: ¡Hombre, pero algo hemos de hacer! ¡Claro que se han de hacer cosas! Pero, fíjese —y con esto contesto a alguna de las intervenciones, por ejemplo, del Grupo de Unidas Podemos—, usted me dice: no, vamos a regular esto porque hay una emergencia habitacional y, por tanto, el Estado va a incidir aquí y vamos a establecer un mínimo común denominador, unas políticas mínimas. ¿Y cuando llegue un partido que no esté de acuerdo con usted y donde pone sí le ponga no, qué pasará? Usted ha abierto una brecha con muy buena intención, que es regular un aspecto social que nos ocupa, pero entonces, ¿qué pasará? Oiga, es que las competencias estatales y autonómicas son claras en esta materia; no del todo, como siempre pasa, porque hay una conflictividad competencial muy grande, pero en algunas cosas sí. La política de vivienda es de las comunidades autónomas. ¿Que no han hecho nada? Oiga, pues que no les voten, ¡que no les voten a los gobiernos que no han hecho nada! Pero es de las comunidades autónomas. A la comunidad autónoma que no quiera regular esto pues le pasará factura dentro de cuatro años; y el que lo regule y lo regule bien, pues a ese le votarán otra vez. El intentar saltarse esas reglas yo no lo haría, pero es mi opinión.

¿La función social de la propiedad? Es que volvemos a lo mismo, sí, el Estado regula la función social de la propiedad en otras leyes, por ejemplo, en la ley de urbanismo. Esa ley, con la sentencia 61/1997, ya fue muy discutida por todos, y fue discutida porque dijo: oiga, la competencia de urbanismo, de ordenación del territorio y de vivienda es de la comunidad autónoma. En aquel momento hubo estudios doctrinales que citaría ahora, como el del profesor Tomás Ramón Fernández, y de prácticamente la mayoría de la doctrina, que decían: hemos dejado inerte al Estado, porque no puede ser ni supletorio. Ahí se establecieron unas reglas de la función social, en concreto las que están en el artículo 20 de la ley de 2015, y que ahora cambia esta ley en el artículo que usted ha citado anteriormente.

Las reglas ¿cuáles son? Que de manera básica, fundamental, las comunidades autónomas tendrán que respetar unos porcentajes mínimos de reservas de suelo de alguna protección pública: el 10 % en el suelo urbano y el 30 % en el suelo rural. Por ejemplo, en Cataluña se ha superado por diferentes gobiernos hasta el 40 %, incluso hemos llegado al 50 %. Claro, si ahora esta ley dice el 50 %, ¿el 50 % qué es, mínimo? ¡Es que el 50 % es mucho, es que pasamos del 10 al 50 % y del 30 al 50%! Entonces, decir que esto no invade la política propia de vivienda de una comunidad autónoma, ¿esto tiene algún estudio económico que haga que baje el precio de la vivienda o se incremente? Porque, claro, yo no soy promotor, pero, ostras, el 50 % reservado de golpe cuando era el 10 %, yo no lo sé; pero, lo que sí sé, que soy jurista y no economista, es que esta es una regulación que creo que invade. Entonces, ¿qué puede hacer? Pues puede hacer lo que ha hecho hasta ahora, la regulación de la función social de la propiedad por las vías que tiene establecidas y que ha establecido el Tribunal Constitucional.

Puede hacer más cosas. Voy a intentar ir al grano, porque me han planteado muchas cosas. Por ejemplo, en la reciente sentencia 37/2022, de 10 de marzo de 2022, el Tribunal Constitucional dice lo que puede hacer el Estado respecto a los derechos y obligaciones que surgen en las relaciones civiles derivadas de los arrendamientos de vivienda. Esta es una sentencia que anuló algunos de los artículos de la ley catalana que regulaba este tema. Ahí tendrán ustedes las claves para decir qué puede hacer el Estado. No se lo leo ahora, pero tienen ahí lo que puede hacer la comunidad autónoma y lo que tiene que hacer el Estado, porque anuló varios artículos de la Ley catalana 11/2020. Me parece que a lo del 50 % ya he contestado. Por tanto, yo respetaría lo que ya está.

La representante de Esquerra Republicana me pregunta por la supletoriedad. Claro, la supletoriedad en esa sentencia que he citado no es posible. Sí es verdad que el proyecto, como es consciente de esto, siempre va metiendo frases, diciendo: las administraciones competentes, tal como se regulen los planes... Es que, al final, para decir eso... Si lo quieren poner así... Yo no lo haría, porque crea más confusión que otra cosa.

Me pregunta sobre el listado que he leído. El listado que he leído se deriva de las sentencias. Le cito alguna. Lo más claro es que el Estatuto de Autonomía de Cataluña estableció lo que se denominó el blindaje de competencias. En aquel momento se consideró que para que no hubiera legislaciones

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 22

sectoriales que laminasen la competencia propia de vivienda, se decía que tenía esa competencia. Y se dijo: pam, pam, pam. Un texto larguísimo. Y el Tribunal Constitucional, en ese artículo, lo consideró constitucional. Si quiere, esa es la sentencia, la 31/2010, de 28 de junio, pero hay más: la 111/2013, de 9 de mayo, y la 152/1988, de 20 de julio, que es la primera que estableció estas reglas claras.

Me pregunta si las disposiciones adicionales, finales y transitorias tendrían que ser la ley. Salvando lo que le he dicho, sí. Salvando todo el tema procesal y civil que tiene la ley, yo creo que sí lo puede regular de acuerdo con el Tribunal Constitucional —tema de arrendamientos, etcétera—.

La representante de Unidas Podemos me ha hecho algunas reflexiones. Claro que el Estado puede hacer. Lo primero es: ¿Por qué no hay una ley de vivienda estatal? Por lo que le he dicho. Si no, ya habría una, porque en los años que llevamos de democracia alguien hubiese hecho una ley de estas. No hay por eso. Hay planes nacionales de vivienda, y yo creo que sí se pueden hacer cosas: todo el tema de arrendamientos lo puede hacer, todo el tema fiscal lo puede hacer, todo el tema de fomento y ayudas lo puede hacer. El procedimiento, a las comunidades autónomas, pero puede invertir, obviamente, en el tema. El resto, insisto, a las comunidades autónomas.

El representante de VOX me dice que ahonde en la inconstitucionalidad. Yo lo veo muy claro. Según el Tribunal Constitucional, si cogen la doctrina —esto los letrados se lo podrían resumir—, para hacer una ley no pueden invocar el 149.1.1 con el 149.1.13. Los que ya llevan muchos años en esta Cámara —yo estoy mirando a alguno— lo saben. Esas son competencias transversales, no son competencias únicas, y el Tribunal Constitucional ha ido poniendo coto a todo esto y lo ha ido declarando inconstitucional, con lo cual, hacer un armazón de una ley sobre la base de esos dos títulos competenciales, que son transversales, sin aclarar nada no puede ser.

Me queda un minuto. Me pregunta: ¿Bajaré el precio de la vivienda? Yo aquí no le puedo decir, porque hay opiniones para todos los gustos. De momento, que yo sepa, no ha bajado y ha creado más problemas, pero yo no se lo puedo decir porque no soy economista. Aparte, esto se verá. Yo creo que se podían hacer estudios sobre este tema antes de hacer una regulación así. Yo tengo mis dudas.

La representante del PP me pide que me moje. Yo creo que tiene razón en una cosa —bueno, tiene razón en muchas cosas que dice, no le quiero quitar la razón—, y es que el Estado sí podría orientar las inversiones hacia la vivienda social. Esta es una cosa en la que creo que todos debemos estar de acuerdo. Todos tenemos hijos, todos sabemos cómo está la juventud y sabemos que es imposible que tengan sueldo para pagar alquileres como los que tenemos en las grandes ciudades, es materialmente imposible. Con lo cual, algo hay que hacer, y habrá que invertir lo máximo que se pueda en vivienda para solventar esta emergencia habitacional.

El representante del PSOE, con toda la buenísima voluntad, intenta ver qué se puede salvar de todo esto. Yo lo entiendo. Si yo estuviese en su situación o en la situación de ustedes, intentaría hacer algo. El problema es que hay que hacer algo en el marco constitucional. Me pregunta por los porcentajes de reserva. Ya se lo he dicho, son porcentajes que las comunidades autónomas pueden superar, pero poner al 50%... ¿Cómo vas a superarlo? Entonces ya iría contra la propia función social del derecho de propiedad. ¿La cooperación? Sí, hay que hacer cooperación, pero no haciendo una ley que no encaje con el resto de leyes. ¿La igualdad en el conjunto del país? Volvemos a lo mismo. Oiga, si la comunidad equis tiene un partido ultraliberal que no quiere invertir en esto y se abre al libre mercado, ¿qué vamos a hacer? Le entiendo a usted, pero entiéndame a mí. Hay un marco competencial con el que no se puede hacer nada. Si ahora lo quiere hacer, dirá: La igualdad. Pero vendrá un partido que estará en contra de usted y dirá: Oiga, mire, la igualdad es que no se invierta en vivienda. Y esto, ¿cómo puede ser? Claro, es que hicimos una ley en su momento que decía el 50 y ahora me dice el uno. Y, ahora, ¿qué hacemos? Creo que las reglas jurídicas están para respetarlas, porque ahora parecen una cosa y dentro de veinte años parecerán otra diferente, y lo que es bueno hoy, será malo en su momento.

Nada más.

El señor **PRESIDENTE**: Muchísimas gracias por su comparecencia. Hasta otra ocasión. Encantado de escucharle.

Me van a permitir cinco minutos de Pausa. Les ruego, que sean rápidos. Cinco minutos y recibimos al siguiente. **(Pausa)**.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 23

— DEL SEÑOR MARTÍNEZ GALÍNDEZ (PORTAVOZ DEL SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MADRID). (Número de expediente 219/000813).

El señor **PRESIDENTE**: Pasamos al siguiente interviniente.

Damos la bienvenida a don Pablo Martínez Galíndez, portavoz del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid. Le doy la palabra por un tiempo de veinte minutos para dar su propia valoración de este proyecto de ley.

El señor **MARTÍNEZ GALÍNDEZ** (portavoz del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid): Lo primero, quiero dar las gracias por la invitación y por poder dar un cariz un poco humano a las comparecencias que estamos teniendo en el día de hoy.

Nos llama la atención que solo estemos presentes aquí nosotros, el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid, como una parte de la sociedad civil organizada. Nosotros venimos aquí hoy a defender unas enmiendas a esta ley de la vivienda, unas enmiendas que hagan que esta ley asuma verdaderamente el problema de vivienda que estamos viviendo. Nos sorprende porque estas enmiendas no solo las venimos trabajando nosotros, sino también centenares de organizaciones, como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y el Movimiento Nadie sin Hogar. Nos llama la atención que, teniendo un panel con tantos expertos, solo estemos nosotros para traer el papel de una organización que trabaja con las personas que verdaderamente están sufriendo el drama que suponen la hipoteca, desde 2008, y los alquileres, desde la burbuja de 2013. Esto nos llama la atención y nos gustaría remarcarlo, la verdad. **(Continúa su intervención apoyándose en una presentación digital)**.

Me gustaría empezar mostrándoles algo que aparece proyectado en la presentación y que creo que también les han hecho llegar. No sé si saben ustedes lo que es esto. **(Muestra un documento)**. Este es uno de los cincuenta burofaxes que ha llegado a una de las cincuenta familias que se han organizado junto con el sindicato; un burofax que les ha enviado Blackstone diciéndoles que o aceptan la renovación de sus contratos con unas subidas abusivas de sus alquileres o se tienen que marchar de sus viviendas el 19 de abril. Estas cincuenta familias han decidido juntarse con el sindicato de inquilinas, decir que, obviamente, no se van a ir de sus viviendas y empezar a negociar un alquiler que sea digno, sin que tenga que haber subidas.

¿Saben ustedes lo que siente una familia cuando recibe este tipo de burofax? Seguramente no lo sepan, porque no es fácil conocerlo. No lo saben por dos motivos concretamente. En primer lugar, porque si lo supieran, conocerían a personas que viven el drama de los alquileres o de los desahucios día a día, y si esto fuera así, tendríamos una ley de vivienda no como la que se propone, sino muchísimo más comprometida y aprobada desde hace muchísimo tiempo. En segundo lugar, no lo conocen porque se nos ha acostumbrado a que los problemas que tienen que ver con la intimidad de la vida, como es el de la vivienda, se deben resguardar en soledad. Nosotros hemos venido a decir que no a esas dos cosas y hemos venido a decir que sí a una ley que sea más garantista y más fuerte en la protección de las personas que sufren el problema de la vivienda y también a que este problema no es de las personas como individuos. Yo no tengo un problema con el alquiler, lo tiene el inquilinato y por motivos concretos, que son además motivos políticos.

En cierta manera, hoy estamos contentos, porque en estos días será el quinto aniversario de nuestro nacimiento. Nosotros nacimos con una intención muy clara, con la idea de que la burbuja del alquiler que se generó en 2013 tenía un origen concreto, un origen que tiene que ver con estas cuatro paredes. Nosotros decimos que la burbuja del alquiler no es un producto del mercado inmobiliario, sino que tiene que ver con un conjunto de políticas que se han generado desde este espacio y que han afectado a miles de personas. Porque cuando nos suben el alquiler o cuando tu casero no quiere renovarte la caldera o cuando una inmobiliaria compra una finca y se la vende a un fondo buitre y este fondo buitre la transforma en un edificio con viviendas de alquiler turístico, esto ocurre porque existe una legalidad detrás, y esa legalidad ha salido de aquí, y ese drama cada día sigue profundizando en el problema de vivienda que vivimos. Para nosotros, los responsables de que haya tres millones de personas que pagan alquileres abusivos y de que siga sin garantizarse el derecho a la vivienda también están aquí, y no es una cosa que digamos porque nos caigan mejor o peor, sino porque desde los años ochenta este Congreso solo ha legislado políticas que profundizan en el drama que tiene que ver con la vivienda. Ejemplos: el decreto Boyer de 1985, las reformas de las socimis, la creación del desahucio exprés o la reforma de la LAU de 2013. Esas son políticas que han caracterizado a este país y que lo único que han hecho ha sido profundizar en el drama que vivimos en torno a la vivienda.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 24

Mientras esto se generaba, aquí ha habido otro sector de la población que ha decidido hacer otras cosas. Desde 2008, desde que este país vive uno de los peores dramas en torno a la vivienda, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca decidió hacer cosas bastante diferentes, que tenían que ver con parar desahucios, a pesar de ser detenidos en muchos de ellos, y también con negociar alquileres sociales para todos sus compañeros que se veían afectados. Nosotros —que nacimos hace cinco años— estamos consiguiendo que fondos buitres, como Blackstone o Goldman Sachs, se tengan que plegar a nuestros intereses y tengan que firmar alquileres dignos. Y como seguimos y, desde luego, no tenemos intención de parar hasta que consigamos que verdaderamente en este país se respete el derecho a tener una vivienda digna, hoy estamos aquí para defender, como he dicho, las enmiendas que hemos presentado a esta ley de vivienda. En cierta manera, ya hemos ganado. Tenemos dos victorias muy claras. Primero, que ustedes entiendan que se necesita una ley de vivienda ya es una victoria. ¿Por qué? Porque eso significa que asumen directa o indirectamente que las políticas públicas que han caracterizado a este país han sido nefastas y que lo único que han hecho ha sido profundizar en la crisis habitacional que vivimos actualmente. La segunda victoria tiene que ver con que muchos de ustedes hayan entendido que el mercado del alquiler se puede regular, se debe regular y no pasa nada por regularlo. Esa es también una victoria. El debate ahora tiene que ver con cómo lo vamos a regular. Nuestra postura, obviamente, tiene que ver con que esta regulación sea más profunda y que verdaderamente afecte a la mayoría de las personas.

Voy a hablar rápidamente de las enmiendas para luego poder profundizar un poco en el tema de la regulación de los alquileres. Simplemente voy a comentar que entendemos que tenemos que aprobar una serie de enmiendas que tengan que ver con garantizar el derecho subjetivo a la vivienda; con tener una buena regulación de los alquileres —luego me voy a detener en ella—; con lograr que el alquiler sea una opción segura, asequible y estable, para no volver a vivir el drama que supuso lo ocurrido en 2008; con frenar los desahucios e implementar el alquiler social, porque vuelvo a repetir que si cualquiera de las aquí presentes se hubiera pasado por un desahucio desde 2008 hubiera firmado cualquier tipo de ley de vivienda que fuera ambiciosa y la tendríamos aprobada desde hace muchos años. El siguiente punto tiene que ver con la ampliación del parque público de vivienda. Obviamente, nosotros no somos tontos, sabemos que hay que ampliar el parque público de vivienda, pero es que se necesitan veintisiete generaciones para llegar al nivel de vivienda pública que hay en un país como Austria. Necesitamos medidas más a cortoplacistas, medidas que puedan dar solución a las personas que necesitan un alquiler seguro. En este sentido, nos sorprende que el Partido Socialista, en un momento en el que se estaba tramitando esta ley, en el que sabían que existía esta enmienda en la que nosotros proponíamos movilizar esas 60 000 viviendas de la Sareb, haya decidido ceder su gestión a dos fondos buitre que no paran de causar drama en este país. Por último, hay que acabar con el sobreendeudamiento y crear una base legal para que no se puedan cortar los suministros en ninguna vivienda.

Sobre la regulación de los alquileres, vamos a detenernos un poco más. Lo primero de todo es que es una medida que necesitamos con urgencia. El problema que tenemos es actual, no tiene que ver con un problema que vaya a venir dentro de diez años. Es un problema actual, repito. Si nosotros hubiéramos tenido en 2013 una ley aprobada diez años antes, no hubiéramos vivido el drama de los alquileres que vivimos. Si en 2008 hubiéramos tenido una ley de vivienda, no hubiéramos vivido el drama que hemos vivido. Por eso es urgente y, sobre todo, porque hay una resolución del Parlamento Europeo de octubre de 2020 que dice que todo el sistema de vivienda, tanto público como privado, tiene que estar bajo un servicio de interés general sujeto a regulación. No es una cosa que nos estemos inventando nosotros. Tenemos un ejemplo claro en España de que hay una regulación de los alquileres que funciona, que es la Ley catalana 11/2020. Y como sé que en los medios se hablará de que esta ley lo que está haciendo es destrozarse el mercado del alquiler y acabar con la oferta, vamos a dar unos pocos datos oficiales para poder empezar a desmontar esto y, en las preguntas, poder seguir debatiendo sobre ello. Según el Instituto Catalán del Suelo, podemos decir que en los municipios con regulación el precio del alquiler ha bajado un 2,2 y en los municipios sin regulación ha bajado solo un 1,8. Además, la bajada es generalizada en los municipios con regulación. En el 85% de los municipios que tienen regulación baja el precio del alquiler y en los que no hay regulación solo baja un 43,8%. Pero es que, además, el dato más importante, que es al que se agarran todos aquellos que están en contra de esta regulación del alquiler, es que supuestamente va a acabar con la firma de contratos o va a acabar con el mercado del alquiler. Sin embargo, podemos decir que en los municipios con regulación la firma de contratos ha pasado de un 5,6 a un 6,1 por cada 1000 y en el caso de los municipios sin regulación ha pasado de un 4,4 a un 4,1. Es decir, en los municipios donde hay regulación se firman más contratos. Es mentira que la regulación no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 25

valga; es como decir que la tierra es plana, es taxativamente mentira. Además, hay evidencia empírica. Ha salido un estudio científico en el instituto económico de Barcelona en el que se asegura que la regulación de la bajada de los alquileres es de hasta un 5 o un 6% en los municipios regulados y que supone 500 euros anuales para los hogares. ¿Ustedes saben lo que son 500 euros anuales de ahorro para una familia? Y es que, además, la segunda conclusión es que la regulación no parece tener efecto en la disminución de los contratos firmados. De nuevo, lo que señalaba antes.

Para entrar en si la regulación de los alquileres que promueve el Gobierno servirá o no servirá, vamos a describir un poco si esto será así o no. Lo primero que nosotros tenemos que decir es que tal y como está planteada ahora no va a ser efectiva para las personas que viven de alquiler, y no lo va a ser por diferentes motivos. Sabemos que es un punto de partida, porque nos demuestra que está claro que el mercado se tiene que regular. El precio máximo del alquiler, el pico de precio se cumplió en mayo de 2020, en plena pandemia. Si esto no es un mercado que se tenga que regular, no sé qué condiciones van a tener que darse para que tenga que ser así. Entendemos que no va a funcionar, primero, porque no va a tener efecto hasta 2023 o 2024. Además de las prórrogas y de que las cosas de palacio van despacio —nunca mejor dicho—, nos vamos a encontrar con que será en 2023 o 2024 cuando se apruebe esta ley, pero hay una cláusula por la cual a los grandes propietarios les dan dieciocho meses para que hagan y deshagan los contratos a su gusto. Esa es una medida que nosotros entendemos que lo único que hace es atrasar y que cuando un gran propietario vaya a renovar, diga: Lo hago en este periodo y puedo aplicar subidas si quiero.

En segundo lugar, deja fuera a una gran mayoría, primero por el tema de las competencias. ¿Alguien se imagina que la Comunidad de Madrid o la de Andalucía pudieran prohibir la implantación del salario mínimo? Seguro que no. La vivienda es una competencia autonómica, pero también es municipal. Si el criterio es respetar la autonomía local se debería dejar la decisión en manos de las ciudades y pueblos. Por parte del Gobierno, además, se ha llevado la Ley 11/2020 al Constitucional, supuestamente por invadir competencias estatales en torno a los alquileres, y ahora dicen que tienen que ser competencias autonómicas. No lo entendemos. Nosotros decimos que aquí lo que ocurre es que hay un cierto interés político en que no tengamos una regulación que verdaderamente vaya a funcionar. Y sobre todo también porque, según cómo están los criterios establecidos ahora para definir un área tensionada, ninguna de las ciudades de este Estado va a ser capaz de implementar esta regulación. ¿Por qué? Porque para ello se tiene que cumplir que del salario de toda una familia lo que destinen al alquiler sea más del 3% y de eso, en términos municipales, no hay datos para poder llegar a hacerlo. Y además, se tiene que cumplir que el alquiler, aparte de superar todos los índices que se establezcan en el área tensionada, tiene que superar el IPC. Y con lo que hemos vivido hasta ahora con el IPC, sabemos perfectamente que es difícil que haya alquileres que incluso hayan subido desde 2013. Resulta imposible encontrar un área tensionada que cumpla esos criterios. Hay que hacer que se cumpla uno de los dos para poder definir un área tensionada.

Y lo segundo, porque tiene que ver con que no es una regulación, tiene que ver más con una congelación de precios, y esa es una realidad que es peligrosa. Porque congelar los precios ahora sería congelar los precios en un contexto alcista del mercado; es decir, lo único que vamos a hacer es mantener los precios elevados y perpetuarlos, lo que para nosotros, obviamente, es un error.

Y lo penúltimo en torno a esto es que, en cierta manera, a nosotros nos da igual que el casero tenga diez, veinte, treinta y cinco o diez mil viviendas porque la discriminación que hay que hacer no es por el tipo de casero, sino por el comportamiento que tenga el casero. Si es un casero que especula y pone alquileres abusivos a sus inquilinos, pues habrá que obligarle a que los baje, tenga veinte mil viviendas o tenga cinco.

Por último, no entendemos cómo se está planteando una ley en la que de repente no haya normas para su cumplimiento. ¿Alguien se imagina que se salte un semáforo en rojo y no haya una multa? Nosotros entendemos que tiene que haber un régimen sancionador para aquellos caseros que se salten la ley y que si le toca regular y bajar el precio y no lo hace, sea multado. Vamos, creo que es una cosa que todos aquí entienden.

Para finalizar, también me gustaría señalar que si de nuevo las organizaciones que luchamos en torno a la vivienda estamos aquí otra vez no es por la voluntad política de los partidos —porque estamos en abril de 2022 y seguimos sin una ley—, sino porque existe una serie de personas que se organizan, se comprometen con el sufrimiento de las personas y que, desde luego, ponen el cuerpo, ponen el pensamiento y su trabajo sin ningún tipo de rédito, ni económico ni vital, para que esto cambie. Entonces, desde aquí quiero hacer un alegato en favor de estas organizaciones, que muchas veces se tienen que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 26

pelear con especímenes como Blackstone o como Goldman Sachs para que la gente pueda vivir dignamente.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora a los turnos de los distintos grupos. Vamos a pasar al Grupo Parlamentario Plural. El señor Ferran Bel Accensi tiene ahora la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Muchas gracias, presidente, y también muchísimas gracias, señor Pablo Martínez, por su comparecencia aquí y por su intervención. Y quiero agradecerle a su sindicato el trabajo que está haciendo.

Dicho esto, yo no voy a poner en cuestión ni sus conocimientos del mercado de la vivienda ni su sensibilidad social. Por tanto, también le pediría un poco de respeto para todos los diputados cuando usted presupone que no tenemos ningún tipo de conocimiento ni experiencia ni sensibilidad. En todo caso, cada uno sabe su trayectoria y conoce su entorno y sus vivencias personales y eso no nos debe impedir legislar como entendamos que debemos hacerlo. Yo soy catalán y puedo no estar de acuerdo —de hecho, no estoy de acuerdo íntegramente— con la ley que se ha aprobado en Cataluña, pero voy a defender aquí que esta ley se pueda aprobar en Cataluña y que quien determine la política de vivienda en Cataluña sea la Generalitat de Catalunya y no el Estado invadiendo el ámbito competencial de Cataluña. Y si en Madrid no quieren hacer política de vivienda, los madrileños sabrán lo que votan, pero deberemos respetarlo.

No voy a entrar en algunos de los datos que ha facilitado respecto al efecto en Cataluña y otras comunidades, pero en todo caso me ha sorprendido —déjeme indicarlo— no digo el poco énfasis —entiendo que para usted es una política a medio y largo plazo—, pero sí la poca incidencia respecto de la necesidad de ampliar el parque público de viviendas. Usted nos ha dado un dato que me gustaría que me explicase, porque no me cuadra cuando dice que se necesitarían veintisiete generaciones para llegar a un nivel de vivienda pública como el que puede haber en otros países de Europa. En todo caso, será si continuamos haciendo lo mismo que hemos hecho, porque si se invierte mucho más, esto no va a tardar veintisiete generaciones en poderse hacer. De hecho, aquí nosotros no solo venimos defendiendo, sino que venimos también entonando —por la parte de responsabilidad que nos ha tocado en diferentes ayuntamientos y en la Generalitat de Catalunya durante unos años— que no se ha hecho una inversión en el parque público de viviendas como era necesario. Por tanto, me gustaría que me explicase esto de las veintisiete generaciones —y termino ya, presidente— y si no entiende que se debería incidir mucho más en este ámbito.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario Republicano. Doña Pilar Vallugera Balañà tiene ahora la palabra.

La señora **VALLUGERA BALANÀ**: Gracias, presidente.

Bienvenido. Déjeme disculparme porque he llegado tres minutos tarde. Lo siento, he interpretado con demasiada laxitud los cinco minutos que nos ha dado el presidente —yo y varios diputados más—. Me hubiera interesado estar en su comparecencia desde el primer momento. Vamos a ver, yo comparto el análisis que hace de cómo está ahora mismo la posibilidad de acceder a una vivienda digna y asequible; es decir, no existe. Y comparto también muchos de los elementos que ponen encima de la mesa para intentar mejorar esta situación. Usted sabe que mi partido en Cataluña fue el impulsor de la 11/2020 y es el impulsor también de la 1/2022, que también nos van a tumbar. Por tanto, sí creo que debe haber un elemento legislativo del Estado que sea el que habilite a las comunidades autónomas a llevar políticas de vivienda que permitan proteger a nuestros ciudadanos y a los que no son ciudadanos pero están en la ciudad. Es decir, el hablar de ciudadanos muchas veces nos lleva a que no atribuimos derechos a las personas que son vecinos, y eso es una pequeña nota que debemos tener presente también en la ley.

Comparto, por tanto, que se debe intervenir el mercado. Comparto que el derecho de propiedad de la vivienda no es un derecho omnímodo y, por tanto, que deben ponerse límites en su configuración legal. Y le pertenece al Estado esa competencia para que, después, las comunidades podamos regular. Comparto los elementos que ha puesto encima de la mesa respecto al mercado tenso; ustedes ya saben que gran parte de sus enmiendas serán recogidas por nosotros y que las llevaremos también entre nuestras enmiendas. No ha hecho mención, pero considero importante que, como asociaciones, los sindicatos de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 27

inquilinos también tengan una representatividad y una capacidad de interlocución con los diferentes gobiernos, que eso también es interesante. Comparto, por ejemplo, una de las enmiendas —que tampoco se ha comentado—, sobre la incapacidad de cobrar honorarios a las dos partes y que la deban pagar los arrendadores y los vendedores, que me parece muy interesante para poner un poco de orden. Porque muchas veces, aunque puedas asumir la mensualidad, es imposible asumir la entrada a esa vivienda y creo que es uno de los factores que también entorpece la capacidad de tener acceso a una vivienda. Y comparto también que debemos convertirlo en un derecho subjetivo. Lo único que quiero trasladarles es que, compartiendo todo eso y creyendo que la ley puede hacerlo, nos van a encontrar, porque todo eso que pertenece al Estado no implica un problema competencial. Todos reconocemos que la Ley de Enjuiciamiento Civil es del Estado, que el diseño del derecho de propiedad con sus limitaciones es del Estado, que la LAU es del Estado. Y déjeme decir que me parece muy apropiado poner el inicio de este desastre en la ley Boyer, de 1984, porque fue un Gobierno socialista el que lo desreguló completamente.

Por ello, solo quiero decirle que estoy a su disposición.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común. Tiene la palabra doña Pilar Garrido.

La señora **GARRIDO GUTIÉRREZ**: Gracias, presidente.

Quiero dar la bienvenida al representante del sindicato de inquilinas por sus explicaciones y por poner el acento en algo de lo que creo que hasta ahora hemos hablado poco. No digo que no sean temas centrales, pero hemos hablado hoy mucho de distribución de competencias, hemos hablado mucho sobre todo del derecho de propiedad y hemos hablado poco del derecho a la vivienda, y me gustaría centrarme ahí. Cuando hablamos del derecho a la vivienda, hablamos de un precepto recogido en el texto constitucional, que no es un título competencial, como ya sabemos, pero es un mandato a todos los poderes públicos. En ese sentido, también sabemos que el contenido del derecho a la vivienda está ya dibujado no solo en la propia Constitución en relación con otros derechos fundamentales que aparecen recogidos en el propio texto, sino también porque el Estado español es signatario de tratados internacionales sobre el derecho a la vivienda, como el PIDESC, o podríamos hablar —seguro que las conoce— de las observaciones generales de Naciones Unidas, de la 7 o de la 4. Por lo tanto, no hace falta discutir, no deberíamos discutir en el siglo XXI sobre qué contenido del derecho a la vivienda es el propio en un Estado democrático.

Usted hablaba de algunos, y quiero detenerme en dos de ellos. Cuando hablamos de acceso a la vivienda y de alquiler, ya las Naciones Unidas lo dicen claramente: el alquiler debe ser seguro, estable y asequible. No es algo que se haya inventado este grupo parlamentario, ni siquiera esta Cámara, sino que es algo que debe ser uno de los elementos centrales de esa futura ley de vivienda. Por lo tanto, uno de los temas a tratar, a solucionar o a poner en la hoja de ruta para solucionarlo es el del control de los precios abusivos de los alquileres. En ese sentido, me gustaría conocer su opinión de una manera más detallada sobre cuáles pueden ser los elementos a mejorar —porque se trata de mejorar este proyecto de ley, no de que salga como entró— en relación con ese tema. Asimismo, creo que hay otros dos elementos que son fundamentales, que son propios del contenido del derecho a la vivienda y que deberían ser indiscutibles como derecho humano, y es aquello que tiene que ver con el derecho a los suministros básicos. Si no hay suministros básicos, no es una vivienda adecuada; lo dicen todos los tratados internacionales. Por lo tanto, creo que también es un elemento central.

Por otro lado, no me quiero olvidar —hoy no hemos hablado de ello— del tema de los desahucios. Ahí tenemos las recomendaciones del DESC, que nos acaba de sacar otra vez los colores con este tema. Me gustaría conocer su opinión sobre cuáles son por lo menos las claves para que ese desahucio sin alternativa habitacional de las familias vulnerables por fin se implemente y sea una realidad en nuestro país.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene ahora la palabra don José María Figaredo Álvarez-Sala.

El señor **FIGAREDO ÁLVAREZ-SALA**: Muchísimas gracias, señor presidente.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 28

Muchísimas gracias por la exposición que nos ha hecho. Realmente es clarificadora la opinión que vierte en esta Cámara y la imagen o la perspectiva que anuncia del panorama inmobiliario en España.

Antes de iniciar la parte que propiamente va a ser mi intervención y las preguntas o comentarios que le voy a formular, voy a dar unos datos para introducirnos un poco en el contexto. La intervención o la exposición que nos ha hecho arranca con una imagen que está proyectada en la pantalla, en la cual ustedes facilitan, para empezar, la dirección de la vivienda afectada, lo cual resulta llamativo. Para seguir, hablan ustedes de Blackstone, que sin embargo no aparece en el contrato por ningún lado. Además, hablan ustedes del precio abusivo de la vivienda y tenemos que creerle, porque realmente en este documento que nos aporta no aparece ningún precio. Creo que podrían ustedes aportarnos, si así lo considerasen, el precio concreto, los metros de la vivienda y un poco el detalle de la cuestión. Esto para empezar.

Por otra parte, la posición de la que parten ustedes toma siempre como punto de partida la política de los fondos de inversión, a los cuales ustedes llaman fondos buitres. Estos fondos buitres —haciendo una interpretación amplia, considerando fondos de inversión a unidades jurídicas que técnicamente no lo son— son propietarios en España de unas 160 000 viviendas, y el parque de viviendas en España es de 26 millones de viviendas. Es decir, nos dibuja usted unas enmiendas para una norma basándose en el 0,62% de las viviendas de España. Quieren ustedes convertir la excepción en regla. Para seguir, de estos 26 millones de viviendas —y ya ha hablado usted de las viviendas vacías que se deben poner en funcionamiento, etcétera—, el 70% están en lo que se llama ahora la España vaciada, que realmente es la España abandonada. Y dentro de este 70%, una proporción elevadísima está en situación de inhabitabilidad. Es decir, que nos encontramos con que en España hay un parque de vivienda útil muy inferior a esos 26 millones de viviendas y, desde luego, que no está participado por los fondos de inversión de los que ustedes hablan. Por lo tanto, las soluciones que ustedes nos aportan son necesariamente erradas en la medida en que el diagnóstico que hacen es errado.

Habla usted de que está claro que hay que regular el mercado. Parece que quieren traer una ley franquista, que es realmente lo que ustedes están defendiendo. Resulta llamativo que ustedes, que vienen a representar la voz de Podemos en esta Comisión, defiendan normas franquistas; es curioso. En definitiva, lo que necesitamos hacer es todo lo contrario de lo que ha hecho la ley catalana de vivienda, que es realmente la que está reduciendo la oferta de vivienda y, por lo tanto, encareciendo los precios. Y ustedes alaban la normativa municipal, no alaban la normativa autonómica, según nos ha dicho. Por lo tanto, a ver si con estos comentarios que le hacemos puede usted redibujar su discurso y adaptarlo un poco a la realidad.

Muchísima gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario Popular. Tiene ahora la palabra doña Ana María Zurita Expósito.

La señora **ZURITA EXPÓSITO**: Gracias, presidente.

Muy buenas tardes a todos ya y muchísimas gracias, señor Martínez, por venir aquí a comparecer. Cierto es que es de agradecer, porque en realidad usted es el único representante de la sociedad civil organizada, y a lo mejor alguien más hubiera permitido que este debate no fuese tan técnico, sino un poco más humano.

Le he escuchado con mucha atención y créame que a nosotros, al Grupo Parlamentario Popular, nos encantaría aportar soluciones que llegaran a satisfacerles a ustedes, porque en realidad partimos de la misma base: querer que todo el mundo tenga acceso a una vivienda digna, que haya más viviendas social y asequible. En el fondo, podríamos tener un punto de encuentro, porque los objetivos son los mismos, lo que pasa es que las recetas son distintas. Nosotros basamos nuestra política de vivienda en un respeto absoluto a las competencias estatales y autonómicas y un respeto absoluto a la propiedad privada. Pero de su comparecencia deducimos que no está de acuerdo con esta ley, o sea, que no le gusta la ley, porque entiende que no resuelve el problema de las personas vulnerables y el problema que tienen ahora mismo las personas que no pueden llegar a fin de mes y que no pueden pagar el alquiler de su vivienda. Y nos ha acusado de mala política de vivienda del Estado, de que todas las malas soluciones han salido de esta casa, cuando aquí llevamos toda la mañana hablando del tema competencial. O sea, que las comunidades autónomas son soberanas en el tema de desarrollar su política de vivienda, y lo que estamos debatiendo aquí es dónde está el límite, dónde está el marco competencial del Estado para desarrollar una política efectiva de vivienda. Y en la ley ahora mismo también hay una parte en la que creo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 29

debería incidir el Estado, que es en los planes estatales de vivienda y en las estrategias que ayuden a desarrollar las políticas, sobre todo de alquiler de vivienda. Aquí hemos trabajado en eso y, desde 2012 y 2013, hemos aprobado dos reales decretos leyes, que después se convirtieron en leyes, de protección de deudores hipotecarios y, desde esa época en la que gobernaba el Partido Popular, se han prohibido los desahucios en España, cumpliendo una serie de requisitos, cierto es. Pero nosotros no estamos de acuerdo en la política de regular el mercado del alquiler, pues para nosotros se basa todo en oferta y demanda.

Me gustaría hacerle un par de preguntas, y disculpe, presidente, que se me ha ido el tiempo. ¿Cuál sería para ustedes el fin último de esta ley? ¿Ustedes creen que intervenir el mercado es la solución? Porque usted habla de penalizar, pero ¿por qué no incluyen en sus propuestas la compensación a los arrendadores y a los propietarios, y a lo mejor así podríamos llegar a un punto de acuerdo? Porque, ¿usted piensa que tiene menos derecho un arrendador vulnerable que un arrendatario que no pueda pagar el alquiler? ¿Ustedes reniegan del sistema de ayudas públicas y prefieren un sistema de intervención de la propiedad privada?

Gracias, presidente. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al Grupo Socialista. Doña Carmen Andrés Añón tiene ahora la palabra.

La señora **ANDRÉS AÑÓN**: Muchas gracias, presidente. Buenos días a todos.

Quiero agradecer su exposición, señor Pablo Martínez, y también el trabajo del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos, sobre todo por poner en el punto de mira del trabajo de las instituciones el derecho a la vivienda. Este derecho a la vivienda es lo que motiva y ha motivado medidas que ha tomado nuestro Gobierno de coalición en estos momentos especiales de crisis motivada por el COVID, que especialmente ha agravado en muchos casos el acceso y el derecho a la vivienda de muchas familias y personas; y también está este derecho a la vivienda en la motivación de este proyecto de ley que estamos tramitando.

Coincidimos con su organización en que, obviamente, es necesario incrementar la oferta de vivienda pública de alquiler; tomar medidas para facilitar el acceso a una vivienda digna —por cierto— y adecuada, también a un precio asequible, en especial para las familias y personas con rentas medias y más bajas, y mejorar la seguridad jurídica de los arrendatarios, de los inquilinos.

También tenemos puntos de coincidencia esta mañana con otros comparecientes y con otros grupos políticos, con diferentes abordajes, eso sí, y en algunos casos con referencias a la especial cautela sobre el derecho a la propiedad, pero, en definitiva, son puntos de coincidencia que hemos de poder conciliar en un reto que tenemos todos, y que es tan complejo como el deber inexcusable que tenemos todos de dotar a nuestra sociedad de una regulación que, respetando el marco competencial que establece la Constitución española, permita garantizar a todos los miembros de esta sociedad, del conjunto del Estado, la efectividad del derecho fundamental a acceder a una vivienda; un derecho y una efectividad que sabemos que no solo no están garantizados actualmente a muchas personas y familias, sino que no lo están desde hace unos años. Este deber es el que nos compele a todos y nos compete a nosotros como legisladores. Por lo tanto, tenemos la obligación de ponernos de acuerdo.

Tengo preguntas concretas. Siendo en este momento el 85% de arrendatarios en nuestro Estado personas físicas, ¿qué mecanismos cree usted que pueden optimizar la movilización de este parque de vivienda de alquiler y cómo podemos aumentar su oferta?

Segunda pregunta. Teniendo en cuenta la función social de la vivienda y en relación con los jóvenes especialmente, ¿considera usted que fórmulas como la rotación en viviendas de alquiler público pueden ser positivas para facilitar el acceso a la vivienda de la población joven?

Y la tercera y última pregunta es, dada la experiencia que tiene el sindicato en atención a personas de gran vulnerabilidad social que se han quedado o que se han encontrado en un momento dado sin vivienda, ¿qué fórmulas podrían ser más efectivas, a su juicio, para aumentar la oferta de vivienda de alquiler social?

Gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al turno para poder responder a todas las cuestiones que se le han planteado, con un tiempo de diez minutos. Tiene la palabra don Pablo Martínez Galíndez.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 30

El señor **MARTÍNEZ GALÍNDEZ** (portavoz del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid): Lo primero de todo, quiero decirle que la ignorancia es tremendamente atrevida. Lo que tiene usted ahí delante, efectivamente, es un burofax de Blackstone. ¿Y sabe por qué pone Fidere? Porque la manera de actuar que tienen estos fondos buitres en España es a través de empresas pantalla. Así que, antes de que usted nos deje aquí como mentirosos, a lo mejor hay que saber un poco cómo funciona esto. Fidere es una filial de Blackstone, y usted lo primero que ha dicho es que esto no es de Blackstone. **(Rumores)**. Eso es lo primero. Lo segundo, no aparece la dirección de la vivienda, aparece la dirección del bloque de la urbanización donde viven esas personas, por lo cual no aparece la dirección de la vivienda; segunda mentira.

Y no voy a entrar en mucho más, porque aquí se entra ya en términos de que si somos de Podemos, de leyes franquistas, de tal o de cual, y no voy a entrar. **(Rumores)**. Y han estado toda la intervención hablando. Entonces, sinceramente, no voy a entrar.

El señor **PRESIDENTE**: Le ruego, por favor, que se ciña a las preguntas.

El señor **MARTÍNEZ GALÍNDEZ** (portavoz del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid): Usted dice que el problema de la vivienda vacía está en la España vaciada. Debe ser que Madrid, a lo mejor, sin yo saberlo, es parte del problema de la España vaciada, porque hay más de 190 000 viviendas vacías en la Comunidad de Madrid. Entonces, no voy a seguir debatiendo sobre este tema, porque cuando usted entra en descalificaciones, creo que se pierde la riqueza del debate político en un sitio, además, como este.

En cuanto al PDeCAT, en cierta manera también, gracias por agradecemos estar aquí. Respecto al tema de las generaciones, efectivamente, si se sigue construyendo a este ritmo, no vamos a llegar, pero es que además hay otro problema, y es que el 98 % de la vivienda que hay construida en este país está en manos privadas. La inversión que se necesita para revertir eso no se ha hecho nunca en este país y, entonces, nos cuesta entender que se empiece a hacer ahora, cuando lo único que nosotros decimos es que hay recetas que son más inmediatas que nos podrían venir también bien.

En relación con los comentarios que nos hacía la compañera de Esquerra sobre los honorarios, no es una cosa que parezca técnica y demás, es que es el auténtico drama es que cuando te vas de tu vivienda porque no puedes pagar el alquiler, para poder ir a otra tienes que pagar el mes corriente, la fianza y el honorario de la inmobiliaria, es decir, tres meses corrientes. Y las personas no tienen por qué ser vulnerables para tener problemas de vivienda, y eso es lo que hay que señalar también, porque yo soy una persona que tengo una beca de doctorado, no me considero vulnerable y vivo con cinco personas pagando 400 euros de alquiler, y eso es lo que a mí me vuelve vulnerable. Y hay que señalarlo, sobre todo, porque nos dejamos a mucha gente atrás que verdaderamente sí que es vulnerable, pues lo que te vulnerabiliza es la manera en la que tenemos que pagar o los precios en los que están los alquileres. Y la forma que tienen las inmobiliarias de cobrarnos los honorarios, desde luego, también es un escollo bastante imposible de superar ya no solo para independizarte, sino porque, cuando te tienes que ir de tu casa porque es carísima, tienes que pagar de repente tres meses corrientes.

Unidas Podemos creo que nos preguntaba por medidas más concretas en torno a la regulación para que esta ley mejorara. Bueno, más o menos las he comentado. Una tiene que ver con que, por ejemplo, según como está establecido ahora en el borrador, en una ciudad como Barcelona el 70 % del inquilinato quedaría desprotegido por esto de que tiene que ser para propiedades grandes tenedoras de más de diez viviendas y porque, sobre todo, hay personas que, a pesar de que sean físicas, es decir, que no estén dadas de alta como empresa, pueden acumular más de dos, más de tres, más de cuatro o más de cinco viviendas, y además son cosas que son reales, que conocemos, pues el sindicato de *llogateres* tienen muchos casos en este sentido. Por eso lo que decimos es que lo importante no es tanto discriminar por el tipo de casero, sino por la utilización que hace con su vivienda. Hace una actividad especulativa, ¿sí o no? Otra cosa a mejorar tiene que ver con los criterios para establecer un área tensionada, que tiene que ver con lo que nosotros decimos de que se tiene que cumplir al menos uno de los dos criterios que están establecidos. Otro tiene que ver con que sea una aplicación inmediata y la quinta que, en cierta manera, tiene que incorporar estos regímenes sancionadores, porque entendemos que una ley de este tipo debe incluirlos.

A la compañera del Partido Popular quiero decirle que esta receta es la que nosotros defendemos, ya que hemos visto que empíricamente está demostrado que funciona en centenares de ciudades, tanto de Europa como de Estados Unidos. No venimos a pedir aquí una ley que sea extraterrestre. Es una cosa

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 31

que se utiliza en Nueva York. No creo que sea raro pedir que en una ciudad como Madrid, Barcelona o cualquier ciudad de este país se pueda emular una regulación como la que tienen en Estados Unidos, en Francia, en Austria, en Suecia o en Suiza, ¿no? Más que nada porque sabemos que es una receta que funciona y que —vuelvo a repetir— empíricamente está demostrado que así sucede. Nosotros no estamos descontentos con esta ley; lo que decimos es que esta ley es muy insuficiente con lo que entendemos que necesita este país para poder avanzar en materia de vivienda. Necesitamos una serie de medidas que van en esta dirección, pero que sean más —no sé si la palabra es contundente— efectivas.

En cuanto a lo de las bonificaciones fiscales que comentabas antes, nosotros no metemos esa enmienda porque esas bonificaciones fiscales ya están contempladas en el borrador de ley. Entonces, no vamos a proponer sobre lo propuesto y, sobre todo, también porque la autoridad fiscal ya ha dicho que este tipo de bonificación va a beneficiar a las rentas altas y no tanto a las bajas; es decir, va a beneficiar a los grandes rentistas. Entendemos que nuestra batalla la tenemos que dar un poco más en cuanto a las sanciones o bonificaciones, sobre todo porque no queremos que los alquileres dependan de la voluntad de que el casero, como va a recibir una bonificación fiscal, decida o no bajar el alquiler, sobre todo cuando debe hacerlo.

Respecto al Partido Socialista y los particulares, pues como que es una vuelta a lo mismo. Lo primero de todo es que hay particulares que acumulan más de cinco viviendas y hacen un uso especulativo de la vivienda. Para nosotros ese es el gran limitador de cuándo se debe o no ejercer una política que obligue a regular y a bajar los precios. Eso es lo que para nosotros verdaderamente debe discernir el comportamiento con el pequeño propietario. Ya está.

El señor **PRESIDENTE**: Perfecto. Le agradezco su comparecencia y hasta otra ocasión.

Vamos a pasar al siguiente punto. Son las dos, así que despedimos a Pablo Martínez Galíndez y damos la bienvenida al siguiente compareciente. En cinco minutos empezamos. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR ARRUÑADA (CATEDRÁTICO DE LA UNIVERSIDAD POMPEU FABRA). (Número de expediente 219/000814).

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a proseguir con el turno de don Benito Arruñada, catedrático de Organización de Empresas de la Pompeu Fabra, que viene a darnos su propia visión sobre este proyecto de ley. Ya le he explicado que tiene veinte minutos, como saben ustedes, así que sin más dilación le doy la palabra.

El señor **ARRUÑADA** (Catedrático de la Universidad Pompeu Fabra): Buenos días.

Es un placer y un honor tener la oportunidad de compartir mis ideas con ustedes esta mañana-tarde, aunque sea interrumpiendo la espera para la comida; espero que no me guarden rencor. **(Risas)**.

Intentaré ser breve. Mi primera valoración del proyecto de ley, que es de lo que estamos hablando, es que me parece muy loable en cuanto a los objetivos —objetivos que, en grandes líneas, comparto—, pero hay una gran distancia entre lo loable de los objetivos y lo inadecuado de los medios. ¿Por qué son inadecuados estos medios? A mi juicio, por algo que he venido criticando. En los últimos años me he dedicado, no en exclusiva, pero bastante a analizar la institucionalidad de las leyes españolas y creo que nuestro problema como país —aquí hay representantes de todos los partidos, pero creo que es mucho más profundo y que, en el fondo, no es un problema de unos partidos u otros, sino de la ciudadanía española— es que los españoles pecamos de idealismo legislativo. ¿Qué quiero decir? Que pensamos que eso basta para resolver un problema. Somos poco pragmáticos y muy idealistas; o sea, para resolver un problema pensamos que con promulgar una ley es suficiente y que la realidad se va a conformar a nuestros deseos legislados. Nada más lejos de la realidad. Este proyecto, concretamente, a mi juicio, peca de esto; peca de tener unos objetivos —voy a hablar de ellos dentro de un momento—, pero, a mi juicio, falla estrepitosamente en que los medios que pone son inadecuados, no son coherentes.

En grandes líneas, mi reflexión —y casi con esto bastaría para todo lo que tengo que decirles— es que vivimos en una economía social de mercado. En esa economía es esencial entender cuál es el papel del Estado. El papel del Estado es hacer posible el mercado y mejorarlo y leyes como esta no tienen este planteamiento; tienen un planteamiento de suplantar al mercado, en líneas generales, y esta suplantación del mercado es muy distinta. Esta suplantación del mercado se ha hecho y sabemos cuáles son los resultados —quien quiera verlos puede viajar a Cuba y verlos—, pero una economía social de mercado es algo muy diferente. ¿Cuál es el papel del Estado en esa economía? Primero, hacer posible el mercado.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 32

En este terreno de la vivienda, por ejemplo, un buen Registro de la Propiedad hace posible que haya hipotecas; sin un buen Registro de la Propiedad no hay hipotecas. Yo he escrito una tonelada de artículos y libros sobre esta materia. En veinticinco países en el mundo hay buenas hipotecas; en el resto, no, porque no funcionan los registros de la propiedad. Nosotros tenemos un Registro de la Propiedad aceptable, bueno podríamos decir; en términos internacionales, bueno. Por eso tenemos el lujo de poder tener hipotecas, aunque en gran medida nos las hemos cargado en la última crisis, es decir, nos hemos cargado la enforzabilidad o la ejecutividad de las hipotecas, pero es un papel fundamental para el Estado crear las instituciones que hacen posible las transacciones. En el mercado por sí solo, las hipotecas fatal. Lean ustedes a Guzmán de Alfarache o a Balzac, todos los autores del antiguo régimen, y verán que donde no había Registro de la Propiedad las hipotecas eran un desastre; fraude por todos los lados, dobles escrituras, hipotecas ocultas. O sea, fraude.

¿Qué más tiene que hacer el Estado respecto al mercado? En la medida en que no nos gusten sus resultados políticamente, democráticamente, corregir esos resultados. Por ejemplo, en términos de igualdad o desigualdad, en la que cada uno pueda opinar cosas muy distintas, intentar corregirlo, corregir esos resultados. Otra función básica del Estado es que el mercado por sí solo muchas veces genera lo que los economistas llamamos externalidades, efectos externos. La gente en el mercado, dentro de la ley, persigue sus objetivos y a veces, al perseguir esos objetivos, generalmente contribuye al bien común, aquello de Adam Smith, de que el interés del carnicero que me vende carne es lo que hace que me venda buena carne, etcétera, pero otras veces contamina. Bueno, pues tendremos que hacer leyes para contener esos efectos externos negativos. En el terreno de la vivienda, si uno tiene una fábrica al lado de las viviendas, pueden surgir también efectos externos, porque la fábrica contamina las viviendas, hay ruido, discotecas, etcétera. Entonces, es lógico que haya cierto tipo de regulación en cuanto a los usos del espacio. ¿Qué debemos buscar, pues, en la intervención del Estado? La complementariedad. Debemos hacer que mercado y Estado exploten sus ventajas comparativas; o sea, que hagan bien lo que pueden hacer bien. Desgraciadamente, lo que no puede hacer el Estado es suplantar al mercado, incluso entorpecer el funcionamiento del mercado.

¿Qué ocurre con esta ley? Voy a dar cuatro ideas muy deprisa, porque corre el tiempo y quiero hablar sobre todo del último. La ley es ambiciosa; lo que hace es ampliar los derechos —el derecho a la vivienda—, redefinirlos conceptualmente, constitucionalmente, etcétera. Vivienda digna, vulnerabilidad. Todo esto está muy bien y estoy de acuerdo —hay necesidades que hay que resolver de alguna manera, proveer—, pero me hago dos preguntas. Una, ¿cómo se pagan? Si democráticamente decidimos que hay personas vulnerables, hasta este nivel o hasta el otro nivel, y hay que proveer vivienda, si se hace democráticamente, yo estoy de acuerdo. Quiero decir que me puede parecer mejor o peor, pero, una vez que se decide democráticamente, yo estoy de acuerdo. Hágase; paguemos impuestos y hagámoslo. Repito, paguemos impuestos y hagámoslo. Lo que no me vale es que se destruya el mercado porque, como no hay dinero, como hay una deuda pública del 120%, lo que hacemos es que estas necesidades públicas las satisfacemos a base de cargarnos lo que los juristas llamarían el derecho privado; o sea, en el fondo, cargarnos el funcionamiento del mercado. Que los alquileres están muy caros es falso. No están muy caros, llevan dos años cayendo. Es difícil saberlo en España, pero es lo que dicen los expertos, que están cayendo. Además, depende de dónde. Claro, si estamos hablando de esta zona de Madrid, probablemente están al alza; si hablamos del centro de Barcelona, no saben, probablemente no —me decía un colega que no—, pero, bueno, da igual. Me parece bien; si se decide democráticamente, adelante, pero no lo financia usted, sector público, Estado. No se escaquee; hágalo con impuestos. Cobre impuestos y hágalo y que la gente sepa de dónde vienen esos recursos.

Lo que estamos haciendo —esta ley hace esto un montón— es que cierto tipo de contratantes paguen a otros contratantes. Los arrendadores de vivienda iban a subir el tipo —la última reforma a cuenta de Ucrania—, pero no lo subieron porque, como los alquileres estaban bajando, temían que el inquilino se fuese. En realidad, ni siquiera estaban ajustando el precio. Y viene el Gobierno y dice: congelados los alquileres, suben ustedes solo el 2%, diga lo que diga el contrato. ¿De qué nos estamos olvidando? De que dos no contratan si uno no quiere. Sobre un contrato vigente, usted, Estado, puede hacer una redistribución de riqueza. Simplemente, saca una ley y permite que ese contrato no se cumpla. Es lo que viene a hacer. Tiene derecho a subir el IPC, pero sube solo el 2%. Beneficia a uno y perjudica a otro claramente dentro del contrato. No me preocupa mucho porque hay una redistribución de riqueza obvia; no me preocupa mucho eso. Como sociedad, lo que debe preocuparnos y como legisladores lo que a ustedes les debe preocupar es cuál es el efecto para los futuros contratos. El efecto para los futuros

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 33

contratos es obvio y ha ocurrido mil veces en todas partes. Durante el franquismo, por ejemplo, ha ocurrido mucho. Ante los futuros contratos, el propietario se cubre y retira su vivienda del mercado, que es lo que ha estado ocurriendo a cuenta de esto de Ucrania. Lo que dicen los portales inmobiliarios es que la gente —muchos arrendadores potenciales— ha retirado sus viviendas de la oferta. ¿Por qué? Porque temen que se les congele a futuro. Dicen que la medida es temporal, pero en España sabemos qué es temporal y en todas partes y estas medidas de temporales no tienen nada. La gente tiene razones para pensar que no son temporales. En España se congelaron los alquileres en 1920. Un ministro conservador, Bugallal, congeló los alquileres en 1920. Era temporal, dieciocho meses. ¿Saben cuánto duró? Pues 65 años, hasta el decreto Boyer, en el año 1985. O sea, que el propietario está viendo los antecedentes y está completamente en su derecho de decir: Peligro, no alquilo. Si es eso lo que quieren, adelante, pero yo creo que no es eso, que no es ese el efecto que quiere el legislador.

¿Qué tenemos que entender en este ejemplo? Que si jugamos al mercado, es decir, si no hacemos la revolución soviética, si queremos seguir jugando en una economía social de mercado, hay que entender cómo funciona el mercado y respetarlo. En el mercado dos no contratan si uno no quiere. Es como la ley de la gravedad. Hay que tener en cuenta cuáles van a ser los efectos en la contratación futura, ya que de lo contrario estaremos perjudicando y es lo triste y lo realmente lamentable. Estamos perjudicando a la gente que decimos querer favorecer. Imagínense a personas en situación vulnerable y que no dejamos que haya desahucios. Los que tienen contrato en este momento salen beneficiados, pero les aseguro que en el futuro ninguna persona potencialmente vulnerable va a poder firmar un contrato de alquiler. Allá ustedes, pero creo que no es eso lo que quieren. Este era uno de los ejemplos. Creo que no les engaño si digo que prácticamente la inmensa mayoría de los economistas dirían cosas parecidas, con más o menos cautelas, pero *grosso modo* muy parecido.

Punto segundo, parque público de alquiler. En este punto las cosas difieren. Aquí hay mucha gente, mucho economista que dice que estaría bien un parque público de alquiler. Lo que piensan mis colegas es que es bueno que haya alquiler para que la gente pueda moverse. Si les hacemos propietarios, incluso subvencionándolo, como se hizo durante el franquismo —casas baratas—, la gente queda atada a estas casas y entonces no se mueve. El mercado de trabajo es muy rígido porque la gente no puede moverse. Algo de eso hay, pero tiene una solución fácil. La gente no se mueve en España porque moverse significa vender su casa y vender su casa es muy caro. Es muy caro, simplemente, sobre todo, porque tenemos un impuesto de transmisiones altísimo, insólitamente altísimo. Únicamente un Estado de la India tiene el nivel de impuesto de transmisiones de Cataluña. En una situación estándar de una compra con hipoteca llega al 12%, y eso sin contar los gastos jurídicos. Y si es de más de un millón de euros, llega al 13%. Es una barbaridad. Claro, la gente no compra, no vende, prefiere tener la casa vacía.

Simultáneamente, tenemos un IBI —dicho entre paréntesis— relativamente muy bajo. No conozco ninguna propuesta política de ningún partido que diga que queremos subir el IBI, porque la sociedad española no lo quiere. La sociedad española, la ciudadanía, es muy miope en esto. En la mayoría de los Estados norteamericanos el impuesto sobre transmisiones es prácticamente cero; los IBI son mucho más altos, el impuesto sobre la tenencia es mucho más alto. Claro, esto permite mucha movilidad. Los americanos se cambian de casa —venden y compran casa— cada siete años de media; nosotros, cada siete generaciones. Esto hace a la sociedad completamente rígida. Dense cuenta de la importancia de lo que estoy diciendo. ¿Queremos una sociedad rígida, una sociedad donde la gente no se mueva, o una sociedad dinámica? Ni tanto ni tan poco. Estoy poniendo el extremo totalmente opuesto. En Francia estaríamos en niveles intermedios y Francia está aquí al lado. Es que lo nuestro es extremadamente radical. O sea, un impuesto sobre transmisiones altísimo y un impuesto de tenencia, un impuesto IBI, un impuesto sobre la propiedad muy bajo.

¿Cómo se arregla esto en el impuesto? A lo que lleva este tipo de estructura fiscal es a que la gente no venda. La gente prefiere tener la casa vacía. Es lógico. Si tienen hijos quinceañeros, piensan: mejor lo aguantamos diez años vacío y cuando se case, que ocupe este pisito que tenemos. Claro, es un despilfarro total. Y esa misma familia tampoco alquila porque si alquila, a saber quién se mete ahí. Como en el alquiler es muy problemática la contratación, tampoco alquila y lo tiene vacío. ¿Pero por qué? En buena medida también porque paga muy poquito de IBI y si estuviera comprando y vendiendo, imagínense, dos transacciones: una de compra y otra de venta. Repito este punto de contraponer IBI. Todas las fuerzas políticas aquí representadas y toda la sociedad española opinan más o menos lo mismo, a juzgar por lo que dicen, y la solución que opinan es notablemente ineficiente. Así es como son las cosas.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 34

Tercer punto. Esto de las reservas de suelo y todo esto suena muy bien, pero yo preferiría que se hiciera de otra manera porque tiene mucho de impuesto oculto. Aquí, en España, la oferta de vivienda es muy pequeña y cara. La vivienda es cara y está muy gravada. La construcción de nueva vivienda tiene toda una imposición en cascada descomunal y además sufre la imposición implícita de que ciertos porcentajes tienen que reservarse por otros usos, tienen que construirse las calles... Tiene unos costes tremendos. Esto —vuelvo a la idea inicial— no me parece ni bien ni mal; hacemos lo que queramos, pero, cuidado, lo que me parece mal es que se haga de forma oculta. Yo preferiría que el Estado primero comprara a precio de mercado y luego lo hiciera, porque cuando se hace de forma oculta, no se discuten ni se valoran bien las cosas. Por tanto, que se haga explícito.

El último punto —quizá es el más interesante de esta ley— es el relativo al alquiler, lo más novedoso, lo de los mercados tensionados y demás. Les han fotocopiado un documento que, justamente —casualidades de la vida—, ha salido publicado hoy, un documento de FEDEA, del que soy autor, sobre este tema del alquiler. No aprendemos nada. Aquí hemos tenido alquileres controlados entre los años 1920 y 1985. La consecuencia era previsible. Aquí cito a un economista sueco muy de izquierdas que decía que nada destruye tanto las ciudades como los bombardeos, pero hay algo que las destruye más que los bombardeos: el control de alquileres. Esto ya lo veíamos, quienes tenemos cierta edad lo veíamos. Los centros de las ciudades españolas eran un desastre, se caían a pedazos. ¿Por qué? Porque con el control de alquileres nadie es propietario, hay un tema de indefinición del derecho de propiedad. En realidad, el propietario pasa a ser el inquilino, pero tampoco perfectamente porque tampoco es propietario del todo. Con lo cual, nadie tiene interés en renovar nada. Es uno de los problemas que se plantea. Entonces, este control de alquileres que introduce para zonas tensionadas el proyecto de ley, va por este camino. Pretende ser muy sofisticado, pretende ser de tercera generación, pero acabará siendo de primera generación, si es que llega a promulgarse.

Las consecuencias son obvias y están completamente estudiadas. Son de dos tipos. Primero, hay que ver la consecuencia sobre los contratos actuales, los contratos en vigor. Sobre los contratos en vigor este tipo de control lo que hace es transferir riqueza de los propietarios a los inquilinos. Han contratado renta cincuenta y, a partir de ahora, pagan renta veinticinco, luego hay una transferencia de riqueza. Y, además, les prolongamos la duración del contrato. Esto es lo mismo que hizo Bugallal en 1920 y lo que hizo Franco en 1946. Hubo un pequeño paréntesis durante la República, pero básicamente es lo que hemos hecho durante todo el siglo XX, lo que han hecho los conservadores durante todo el siglo XX: transferir riqueza de propietarios a inquilinos, destruyendo los incentivos de ambos —de ambos— para mantener los edificios, etcétera. Pero a mí lo que más me preocupa —además esto introduce inseguridad jurídica, ya que hay dos millones y medio de arrendadores en España, no estamos hablando de pequeñas minorías— son los efectos a futuro porque si nos cargamos el contrato de alquiler, nadie alquila y quien alquila se cubre. ¿Qué quiero decir? Que se pone en lo peor. Si me van a congelar el precio y, además, hay inflación, pues pongo un precio muy alto o selecciono —aquí está una clave— a aquellos inquilinos mejores. Si uno es funcionario, por ejemplo, le viene bien. Si selecciono a los mejores inquilinos, ¿quiénes salen perjudicados? Los inquilinos peores.

Como vamos mal de tiempo, solo me referiré a lo que creo que es la otra gran barbaridad o el otro gran error de este proyecto de ley, que es el tema de los grandes tenedores. Es justamente al revés, si queremos un mercado de alquiler moderno tendríamos que ir a grandes empresas. Yo tengo la experiencia de alquilar piso, de alquilar vivienda en ciudades americanas diferentes, antes de que existiera Airbnb y otras compañías que han facilitado este asunto. Uno se iba a Berkeley y aquello era un mercado artesanal, porque Berkeley desde 1960 es casi una república soviética con un control de alquileres absoluto, era algo muy difícil. Claro, si uno va a Arlington —yo trabajaba en Washington, pero vivía en Virginia, al otro lado del puente— podía ver que hay edificios enteros de alquileres. Se podía alquilar en el edificio lo que se quisiera: tres habitaciones, dos habitaciones, por un mes, por lo que fuera. Se puede alquilar todo el edificio, hay montones de edificios a elegir. Hay competencia, un alquiler profesional, empresas con reputación, o sea, justamente lo contrario. Sin embargo, aquí estamos tratando mal a los arrendadores, a las personas jurídicas. Bueno, esto no es que sea antiguo régimen, no es que sea medieval, es que es prehistórico. Realmente, tenemos que hacérselo mirar.

Tercer punto, complementariamente...

El señor **PRESIDENTE**: Debe terminar.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 35

El señor **ARRUÑADA** (catedrático de la Universidad Pompeu Fabra): Término, presidente.

Incentivos fiscales, la guinda de incentivos fiscales. Después de hacer grandes tonterías, ponemos una prima. Es un contrasentido. Primero, nos cargamos el mercado, y luego, damos una guinda fiscal, una pequeña zanahoria. El operador serio no se lo cree. Recargos en el IBI. Después de lo que les conté con el IBI, vamos a poner recargos a las viviendas vacías como si fuera fácil identificarlas. ¿Qué recargo le van a poner ustedes a la pareja de jubilados o al jubilado viudo que vive en una casa en el centro de Madrid de 300 metros? ¿Esa casa está vacía o no está vacía? Lo lógico sería que esa casa, si vive una sola persona, se venda o se cambie, como ocurre en Estados Unidos. La gente, en cuanto se van los hijos de casa, se compra un *townhouse*, una casa más pequeñita, porque hay unos costes de transmisión baratos, un impuesto de transmisión barato. Aquí no, aquí la gente se queda en el piso de los abuelos. Si se meten en cualquier portal a ver pisos de compraventa usados ven estos pisos descomunadamente grandes que llevan vacíos toda la vida. ¿Eso es vacío o no es vacío? ¿Le van a poner o no recargo de IBI?

Creo que me he excedido de tiempo, disculpen.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a pasar entonces ahora a los distintos grupos. Comenzamos por el Grupo Parlamentario Plural, don Ferran Bel Accensi, tiene ahora la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Muchísimas gracias, presidente.

Muchísimas gracias, doctor Arruñada, por su presencia aquí, por su presentación y sus reflexiones que, en muchos casos, van mucho más allá de lo que es estrictamente este proyecto legislativo. Cuando habla de que los ciudadanos padecen un cierto idealismo legislativo, no se equivoque, yo creo que no son los ciudadanos, los ciudadanos lo acaban aceptando, quizás sea el mismo legislador el que puede sufrir este síntoma.

Bueno, en todo caso, ya vamos a lo que nos ocupa. Quisiera hacer una matización, aunque no quiero polemizar con usted. Existen algunos economistas y algunos políticos que hemos hecho propuestas de reforzar el papel del IBI en el sistema de financiación. Yo mismo, siendo el presidente de la Comisión de Haciendas Locales de la Asociación Catalana de Municipios, hice una propuesta de financiación local para Cataluña donde el IBI debía ser reforzado, porque es verdad que, en comparación con otros países, tiene un papel muy secundario y, en cambio, es un impuesto que tiene diferentes virtudes que no vamos a analizar aquí.

En cuanto al parque público de alquiler, dice que los economistas tienen diferente posición. Yo soy de los que piensan que debe haber un parque público de alquiler porque, en algún momento, se deben hacer políticas para hacer accesible la vivienda a las personas más necesitadas y a las personas que no puedan alcanzar con sus propios recursos una vivienda digna. He intuido que tampoco es partidario de esta solución. Entonces mi pregunta sería: ¿qué propuestas haría para intentar solucionar el problema de la vivienda en España? Todos coincidimos en que este es un tema importante.

Segunda cuestión. Yo he sido muy crítico también en cuanto a lo que representa una limitación de los alquileres y, por tanto, los efectos que ha tenido. Cataluña va a ser un ejemplo. Me gustaría que usted, que es catedrático de Organización de Empresa, hiciese referencia a este aspecto, al incentivo que puede tener una empresa para invertir en vivienda de alquiler cuando tiene todo este tipo de limitaciones. No sé si contempla la posibilidad de que cuando se fije esta limitación de los precios de alquiler en zonas concretas, esto pueda generar una desviación de demanda y, sobre todo, una desviación de oferta a zonas no tensionadas. En todo caso, veo que se me ha terminado el tiempo.

Gracias, presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Por el Grupo de Unidas Podemos En Comú Podem Galicia en Común, doña Pilar Garrido, tiene ahora la palabra.

La señora **GARRIDO GUTIÉRREZ**: Gracias, presidente.

Quiero agradecer al compareciente su intervención y sus explicaciones. Sin ánimo de confrontar, sí me llaman la atención algunas cuestiones. En la primera de ellas hablaba de la relación entre mercado y Estado, que es verdad que sobrepasa este proyecto de ley de vivienda. Pero en realidad la libertad solo existe cuando tienes —se suele decir— las condiciones materiales garantizadas. Por lo tanto, ¿esa libertad funciona? Esa libertad es la que ha imperado en el Estado español y nos llevó a la crisis de 2008,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 36

es decir, esa libertad para hacer por parte de algunos agentes lo que les venía en gana, básicamente pelotazos urbanísticos y especular. Con lo cual, creo que esto tiene matices.

Por otro lado, no existe la no intervención, se trata de regular porque el mercado urbanístico y urbano está regulado de toda la vida, igual que el mercado de la vivienda, pero se trata de regular en un sentido o en otro. Se trata de regular bien para recortar algunos privilegios y algunas posibilidades de especulación, o bien de regular para que el acceso a la vivienda se convierta en un derecho. Es decir, no es tanto quién lo paga —porque en muchos casos no se trata de que la Administración pública o el Estado ponga dinero—, sino de que determinados agentes, con mucho poderío, *lobbies* que todos conocemos, dejen de especular y de subir artificialmente, en muchos casos, el precio de la vivienda. Ahí está la diferencia. Por lo tanto, hay un mercado inmobiliario que no funciona, con la oferta y la demanda, ya lo vimos con la crisis de 2008 y con la Ley de Suelo del señor Aznar. Es decir, es mucho más complejo que todo eso. En ese sentido, habrá que pensar cuál es la mejor regulación para que realmente sea un mercado eficiente, seguro y estable donde haya un negocio, pero un negocio no especulativo. Creo que ese es un poco el ámbito donde nos deberíamos mover.

Respecto al parque público de alquiler, creo que no es discutible siquiera que no tengamos un parque público de alquiler, porque seríamos una anomalía europea. Lo somos ahora y esperemos que dentro de algunos años dejemos de serlo. Es decir, aquí, después de muchos años, se tomó la decisión de optar por el monocultivo de la propiedad, que nos llevó donde nos llevó. En otros países europeos —diría que en la gran mayoría— con aciertos y con sombras crearon parques públicos de alquiler, que además no solo son parques públicos de alquiler destinados a las personas más desfavorecidas sino dedicados a las grandes mayorías, a mucha variedad de gente. Todos conocemos a amigos y amigas europeos que viven de alquiler, algunos son profesores de universidad y otros tienen otro tipo de profesiones. Por tanto, yo creo que pensar en un servicio público de acceso a la vivienda no estaría nada mal, que es algo que también está reconocido en Europa. Por eso la vivienda puede ser un servicio de interés general.

Ya acabo. En ese sentido, ¿cuál sería el sistema? Es decir, si todo esto no vale, ¿cuál sería el mecanismo? ¿Cuál sería la forma para que la vivienda, donde conformamos las personas nuestros hogares, fuera un derecho asequible, seguro y estable?

El señor **PRESIDENTE**: Pasamos al Grupo Parlamentario VOX. Doña Cristina Esteban Calonje tiene ahora la palabra

La señora **ESTEBAN CALONJE**: Muchas gracias, señor presidente.

Gracias por su comparecencia, doctor Arruñada. Lo primero que le quería preguntar es qué opina usted de la limitación de los precios de alquiler como medida para garantizar el acceso a la vivienda. Pero, ya en sus apuntes, habla de manera extensa de sus efectos perniciosos, que no harían más que estrangular la oferta, como nos dice la evidencia empírica en plazas como Berlín, San Francisco, etcétera. Y no hay que ir tan lejos, en Barcelona, después de un año desde que se implantara esta legislación, ha caído la oferta nada más y nada menos que un 42%. Con este ataque a los arrendadores que hay en este anteproyecto de ley, ¿cree que los propietarios o los inversores acabarán prefiriendo no tener ninguna rentabilidad y retirar el inmueble del mercado, con lo cual se reduciría todavía más la oferta? ¿Cómo afectará esto a la inversión en las mejoras de vivienda? Ya ha mencionado a Lindbeck y su famosa frase que dice que hay dos maneras de destruir una ciudad: una es bombardeándola y otra es limitando las rentas. ¿Cree que tiene sentido penalizar la vivienda vacía? Es decir, ¿cree que penalizando la vivienda vacía haría aflorar alguna vivienda al mercado? ¿Qué soluciones propondría usted para frenar las subidas de precio?

Respecto a la vivienda social —qué duda cabe que es necesaria— en el anteproyecto de ley figura una prohibición de venta, o sea, de alguna manera obliga a las Administraciones a una gestión continua, convierte a las Administraciones en gestores a perpetuidad. ¿Qué opinión le merece esto?

Han comentado varios de sus predecesores que el texto contiene múltiples incongruencias. Esta inseguridad jurídica que se refleja en este anteproyecto de ley, ¿cómo cree que puede afectar a la inversión nacional y extranjera y a la creación de empleo y, por ende, el efecto que puede tener en nuestro PIB? ¿Y qué efectos tendría la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento que indicaba el anteproyecto de ley para la oferta? ¿Cree que las medidas que se recogen en el cuerpo del texto legal no solo tendrían como consecuencia una reducción del stock de inmuebles, sino que tendrían fundamentalmente afectación en la demanda y existiría, por tanto, una incoherencia entre el objeto pretendido y las soluciones propuestas?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 37

Ya termino, señor presidente. Usted alababa ayer la Ley Concursal —lo leí ayer en un artículo suyo publicado—, pero ¿por qué no lo hace con esta ley? Dice usted que los medios no son los adecuados. ¿Cómo sería para usted una buena ley de vivienda?

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Pasamos ahora al Grupo Parlamentario Popular. Doña Ana María Zurita Expósito tiene ahora la palabra.

La señora **ZURITA EXPÓSITO**: Gracias, señor presidente.

Muchísimas gracias, señor Arruñada, por su comparecencia porque la verdad es que me ha gustado mucho y coincidimos en muchas cosas, y también porque ha hecho una valoración del principio del texto. Es decir, cuando uno lee esta ley y ve los objetivos en la exposición de motivos, parece que todo va a ir sobre ruedas y no se espera el desastre que después hay en su contenido. A nosotros nos parece un texto de gran carga ideológica, un texto de carácter panfletario, anticonstitucional, que invade competencias de las comunidades autónomas, carga la política de vivienda sobre la propiedad privada, genera una gran inseguridad jurídica y no aporta nada al actual sistema. Como aspectos relevantes —muchos de ellos los ha nombrado—, tenemos las medidas referentes a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y la regulación de precios; la arbitrariedad en la definición de grandes tenedores y los deberes que se les atribuye; las definiciones de vivienda vacía, a efectos de cargas impositivas; las supuestas mejoras en los procedimientos de declaración de desahucio; la calificación indefinida de vivienda protegida y un montón de cosas a las que no les vemos sentido ninguno. Usted se preguntaba —nosotros también— cuál es el papel del Estado y decía que es suplir o suplantar el mercado, pero también tiene otra función esta ley, que es intervenir la propiedad privada y también suplantar el deber de la Administración de desarrollar una política social efectiva. Nosotros le preguntamos si considera que esta ley hace referencia o desarrolla algún factor que sea capaz de dinamizar y que ayude al desarrollo del mercado inmobiliario, porque es realmente para lo que entendemos que el Estado tiene competencias, entre otras cosas, la planificación general de la actividad económica y velar por la proyección económica de las medidas en materia de vivienda. ¿Considera usted que hay alguna proyección económica? ¿Qué proyección económica tienen las medidas que propone esta ley? Nosotros entendemos que son absolutamente negativas. Usted ha hablado también de la regulación de los alquileres. Cuando en un lugar se regulan los alquileres, se retiran la vivienda del mercado, los pisos no se reforman y aparece un parque inmobiliario totalmente descuidado e inefectivo. Y luego está el fraude fiscal, porque una cosa es lo que se regula y otra es lo que se cobra, y esto sucede desde la época de Felipe II.

Un tema también que nos ha parecido interesante es el de la fiscalidad de la vivienda. Usted ha hablado del alto impuesto de transmisiones. Ayer salía un artículo también en un periódico de que si hoy una vivienda costaba 140 000 euros, la carga en impuestos era de 37 000 euros, así no hay quien se compre una vivienda.

Y hay una última cuestión, veo que se me acaba el tiempo. Muchos comparecientes ya han intervenido y hemos sacado una conclusión —por lo menos nosotros y creo que alguien más—: que esta ley es absolutamente innecesaria, innecesaria. Y vamos, en cuestión de favorecer el mercado más innecesaria todavía. ¿Sería usted partidario de tirar esta ley a la basura y establecer para dinamizar el mercado un régimen efectivo y novedoso de fiscalidad de la vivienda?

Muchas gracias, presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Para terminar, por el Grupo Socialista, doña Uxía Tizón Vázquez, tiene ahora la palabra.

La señora **TIZÓN VÁZQUEZ**: Gracias, presidente.

Gracias, señor Arruñada, por acompañarnos hoy y por sus explicaciones. Tenemos claro que el objetivo de esta ley es, precisamente, que el mercado proporcione viviendas dignas y asequibles, que se avance en la rehabilitación de viviendas y edificios para garantizar su sostenibilidad medioambiental, la accesibilidad y ampliar el parque público de vivienda o fomentar el alquiler social. Pero los datos que tenemos son los siguientes: un 75 % de viviendas en propiedad; un 22 % de propietarios pagando hipoteca; en torno a un 20 % de hogares viviendo en régimen de alquiler, de los que apenas un 2 % se beneficia del alquiler social o el incremento de habitaciones alquiladas en pisos compartidos. Esto, sin duda, es una

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 38

manifestación de la exclusión residencial. Mire, mientras otros Gobiernos han mirado para otro lado cuando se liberalizaba el suelo sin control, se vendía parque público de viviendas, se recortaba sistemáticamente en los presupuestos, aumentaban los desahucios y los más vulnerables quedaban desprotegidos, esta ley viene a cambiar, precisamente, estos efectos. Entendemos que hay que encontrar la armonía entre los artículos 33 y 47 de la Constitución, al accionar la generación privada de oferta de vivienda y la evitación de determinadas disfuncionalidades en el mercado en forma bien de precios abusivos, bien de desahucios sin alternativa habitacional. A mi entender, la vivienda no es solo un bien de mercado, señora Arruñada; es también un derecho básico. Por ello, quiero hacerle las siguientes preguntas.

En primer lugar, parece clara la necesidad de incrementar la oferta de vivienda en aquellas zonas o ámbitos territoriales en los que existe una mayor presión en el mercado como consecuencia de una mayor demanda. ¿Qué medidas considera que deberían de aplicarse en estas zonas sujetas a mayor tensión para aliviar en el corto plazo la situación de muchos hogares que tienen serias dificultades para hacer frente al pago de alquiler? Por otro lado, usted ha hablado de los bajos precios de los alquileres. En España el porcentaje de hogares que se encuentran sobreexuestos financieramente al pago del alquiler se encuentra situado más de 10 puntos por encima de la media europea, de acuerdo con los datos de Eurostat. De acuerdo con estos datos, le diré que en España el 35,9% de los hogares destinan más del 40% de sus ingresos al pago de alquiler. En el conjunto de la Unión Europea este porcentaje se reduce al 25,8%. Aunque la situación ha mejorado ligeramente en los últimos dos años, según los mismos datos de Eurostat, se ha pasado en España a un porcentaje de hogares en alquiler sujetos a sobreexposición financiera del 38,1% en 2018 al 35,9% en 2020, que es el último dato publicado. ¿A qué factores atribuye en este caso usted este problema general de sobrecarga de los hogares para el pago de alquiler, teniendo en cuenta su nivel de ingresos?

Y para finalizar, el número de viviendas protegidas construidas en España en las últimas décadas ha sido muy elevado, pero su gran mayoría han estado destinadas a la venta, con lo que no se ha formado un parque estable de vivienda pública en alquiler. El proyecto de ley de vivienda introduce disposiciones que tratan de revertir esta tendencia; pero desde su experiencia en el plan económico, ¿cuáles cree que son las variables que pueden servir para hacer más efectivas las políticas públicas de vivienda haciendo un uso más racional y eficiente de los recursos?

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Profesor, le corresponde ahora a usted responder, diez minutos tiene. Sí le digo que todas las señorías aquí tienen las mismas ganas de escucharle, pero también tienen mucha hambre. **(Risas)**. Lo digo también porque acabamos con usted para poder seguir después.

El señor **ARRUÑADA** (catedrático de la Universidad Pompeu Fabra): Como es difícil responder en diez minutos, recuérdeme cuando lleguen a los nueve.

Vamos a ver, me lo han puesto difícil. Intentaré dar flashes de respuesta a algunas de estas ideas, siguiendo más o menos el orden en el que se han planteado. Disculpen, si no soy exacto. El primer grupo, creo que era el Grupo Plural. Salió el tema del parque público de vivienda. Hombre, hay una solución a explorar que es separar financiación de provisión. Quiero decir, yo soy partidario de que el Estado proporcione ayuda a esas personas necesitadas, pero no necesariamente a través de una empresa pública, una empresa municipal de alquiler, porque pienso que y tal como han funcionado las empresas públicas en España soy muy escéptico. Yo soy asturiano, no sé si con esto se lo digo todo. Entonces, conozco bien el problema de nuestras empresas públicas. Si podemos buscar otra solución, mejor.

En cuanto a lo que conozco del extranjero, cuidado, porque si uno se va a las barriadas de París o de Nueva York y comprueba la vivienda pública en alquiler, hay un efecto ahí que si se va a Hospitalet no lo encuentra, a las barriadas construidas en los sesenta. Entonces, cuidado. No lo veo con dogmatismo, estoy abierto; pero cuidado, miremos bien cuál ha sido nuestra experiencia y cuáles son nuestras opciones. Porque en este terreno uno empieza a construir monstruos y acaba con un monstruo inmanejable e ingobernable que no sirve para nada muy fácilmente. Y algunos de estos países vecinos están con ello y no son capaces de resolverlo, o el propio Nueva York, como se ha dicho.

Se ha hablado de especulación. La paradoja es que la principal y la más venenosa especulación viene, precisamente, de la regulación. O sea, la especulación en la vivienda se ha hecho con un sistema de licencias, con un sistema de ordenación urbanística tremendamente puntilloso, muy regulatorio, pero que no ha servido para nada. Cada vez que cruzo la frontera con Francia se me cae el alma a los pies,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 39

simplemente viendo —tanto en el País Vasco como en Cataluña— los pueblos. Y la diferencia es la regulación urbanística española, que ha sido siempre, que yo sepa desde antes de la Guerra Civil, muy detallista y muy en manos de arquitectos y demás. Entonces, algo hay que enmendar ahí. Perdonen, yo no soy experto en esas materias, pero mucho cuidado con esto de la especulación porque la especulación no es tanto fruto del funcionamiento del mercado sino de la interacción del mercado y Estado, de un Estado que ha estado funcionando, en este terreno, mal. Entonces, cuidado con repetir, con incidir más, con empeorar las cosas en el fondo. Lo dejo ahí.

Había muchas preguntas por parte del Grupo VOX. Hay una cosa que me llamó la atención —no puedo responder a todo—, si se debe castigar la vivienda vacía. El que la vivienda esté vacía es ineficiente, entonces está bien que la sociedad lo castigue. Lo que ocurre con el ejemplo que ponía de relieve es que lo que no está en condiciones de hacer el Estado es decir cuál es una vivienda vacía. Lo que debe hacer el Estado es gravar la tenencia por igual, usted téngala vacía o téngala como quiera, eso es muy fácil y además ahí no se escapa a nadie. Usted haga lo que quiera, ya cuando la gravo, por la cuenta que le tiene, dejará de tenerla vacía, salvo que valore mucho tenerla vacía por lo que sea. Además, es muy fácil de administrar, mientras que lo otro es complicadísimo. Dicen los expertos que es imposible saber cuándo una vivienda está vacía, cuándo no, etcétera.

Se ha mencionado subir el IBI, ya sé que hay muchos partidos que quieren subir el IBI. Lo que no veo es ninguno que diga que hay que subir el IBI y correlativamente en la misma medida bajar el ITP, bajar el impuesto de transmisiones. Porque dense cuenta, son impuestos que gravan lo mismo y además con un agravante porque aquí teníamos para la compra de vivienda deducciones, pero han desaparecido. Con lo cual, estamos gravando mucho más la compraventa y gravando muy poco la tenencia. El sistema está más desequilibrado todavía de lo que estaba hace diez o quince años. Entonces, pensémoslo. Lo menciono, simplemente, para que lo piensen a largo plazo, por así decirlo, y a sabiendas de que esto está muy a contrapelo de lo que piensan la mayoría de los votantes.

Varios de ustedes me han preguntado qué propongo y han mencionado también la Ley Concursal. Efectivamente, yo hablaba ayer de que la Ley Concursal comparada con esta, por ejemplo, es una maravilla. ¿Cuál es la diferencia? Yo no he estado en la elaboración de la Ley Concursal, aunque sí he estudiado más o menos simultáneamente el asunto de la legislación concursal. La diferencia es menos ideología y más pragmatismo, así de simple; menos ideología y más pragmatismo en el análisis, más escuchar a la gente que está en el terreno.

¿Qué haría en el terreno de la vivienda si me hicieran caso? Actuar en tres dimensiones, porque fundamentalmente el problema que hay —y respondo al Grupo Socialista— es de oferta. Con esta legislación, como en otras anteriores, están desanimando a la oferta. Entonces, ¿cómo no van a subir los precios si lo que hacen es cargarse la oferta, desanimar la oferta?! ¡Y seguirán subiendo a pesar de que sigamos en crisis! ¡Y más cuanto más en crisis! Da igual. ¡Si usted desanima la oferta, el precio sigue subiendo! No es que el precio esté subiendo, estoy de acuerdo con usted, lo que está subiendo es el esfuerzo que tiene que hacer la gente; ¡seguirá subiendo si desaniman la oferta, claro! Y cuidado con la oferta, porque oferta según dónde y cómo. Claro, en esta zona de Madrid hay muy poca oferta, pero en las afueras de Madrid sí la hay; también aquí hacemos un juego raro.

Habría que pensar en operar en tres dimensiones. Primera, ¿qué pasa con la construcción? El tema de las licencias urbanísticas. Hoy —ustedes lo sabrán mejor que yo— ningún político se atreve a firmar ningún papel, no se atreve. ¡Si el propio político que tiene que autorizar las licencias siente inseguridad jurídica, la otra parte también!, el empresario que está montando el sistema. Tenemos que sentarnos y arreglar este asunto, porque aquí se está jugando con las expectativas y se está jugando con el futuro. En este terreno, en los costes y la fiscalidad de la vivienda, se han dado números que yo creo que son bajos, son mucho mayores, porque toda la fiscalidad en la construcción nueva está en cascada. ¡Hay mucha fiscalidad implícita! ¡Todos estos porcentajes de los que ustedes hablan no son gratis!, esto lo acaba pagando el que compra; todos estos porcentajes de vivienda social, para las carreteras, para locales para actividades sociales, etcétera, lo acaba pagando él.

Segunda, las hipotecas. Las hipotecas están afectando mucho a la gente joven, es lo lamentable. La última vez que hablé en esta casa lo hice sobre el tema de las hipotecas y lamento decir que no me hicieron caso. Claro, ¡si uno se carga la ejecución hipotecaria, lo que hace es transformar los préstamos hipotecarios en préstamos personales, que son más caros! Y entonces el préstamo personal —volvemos a lo de antes— al funcionario se le da, pero al empleado con contrato variable no; es lo que estamos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 40

observando. A los jóvenes, no. Totalmente previsible, probablemente lo tengan grabado por ahí. Ya mencioné el tema del IBI y del ITP, habría que ir equilibrando estos dos elementos.

Tercera —y esto afecta mucho más a la ley actual—, la contratación. Dos no contratan si uno no quiere. Cuando un legislador hace leyes que favorecen a la parte supuestamente débil a costa de la parte supuestamente fuerte, lo que hace es cargarse los contratos futuros de esa parte débil en el futuro, o sea, del inquilino. Si uno transfiere riqueza del propietario al inquilino, los propietarios futuros no van a alquilar, y esto es lo que pasaría con parte de esta legislación. Perdón, que me he excedido de nuevo.

Muchas gracias por escucharme hasta aquí, y si les puedo aclarar algo más... **(La señora Zurita Expósito: Le escribimos)**. Lo que quieran, a su disposición. Muchas gracias, muy amables.

El señor **PRESIDENTE**: Muchísimas gracias.

Son las tres y cinco, dijimos de parar una hora, porque a las cuatro está citado el siguiente compareciente, a las cuatro y cinco nos vemos.

Se suspende la sesión.

Se suspende a las tres y cinco minutos de la tarde.

Se reanuda la sesión a las cuatro de la tarde.

— DE LA SEÑORA VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA (PERTEGUER PRIETO). (Número de expediente 219/000815)

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Buenas tardes. Si les parece, vamos empezando.

Damos la bienvenida a doña Rocío Perteguer Prieto, vocal directora de los servicios de medio ambiente, consumidores y usuarios del Consejo General de Registradores de la Propiedad de España. Aparte de la bienvenida, también le damos la palabra.

Muchas gracias.

La señora **VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA** (Perteguer Prieto): Muchísimas gracias. Con la venia de la vicepresidenta y de sus señorías, buenas tardes.

Mi nombre es Rocío Perteguer y represento al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Les hemos trasladado las enmiendas y el informe que propone el Colegio de Registradores. Nuestro objetivo, el del Colegio de Registradores, es aportar un granito de arena para una mejor consecución de esta ley por el derecho a la vivienda.

Voy a apoyar mi intervención a través de un *powerpoint*. En primer lugar, aparece la resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, que establece la recomendación de fomentar la seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos, de evitar los desahucios y de garantizar la transparencia de los alquileres y los procedimientos de resolución de litigios legales de umbral bajo. Esta resolución del Parlamento Europeo viene citada en la exposición de motivos del Proyecto de Ley por el derecho de la vivienda, pero hay que tener en cuenta que la misma resolución establece tres recomendaciones más que omite el proyecto de ley, en el cual se viene estableciendo la necesidad de la inscripción de los arrendamientos en un registro nacional, así como de los usos turísticos; además, establece la interconexión de los registros de la propiedad. Esta resolución se está refiriendo, principalmente, a los registros de la propiedad. Les invito a que investiguen también en Internet el proyecto IMOLA, de la Comisión, de interconexión de los registros de la propiedad europeos. Los registradores llevan trabajando, a través de la European Land Registry Association, de todos los países miembros de la Unión Europea, en un proyecto de normalización lingüística y de interconexión de los registros de la propiedad. Es decir, hemos hecho una deconstrucción del lenguaje para construir un idioma de forma metadada y automatizada con relación a la propiedad y, desde luego, también a la vivienda, así como para sacar información de este tipo, porque no es lo mismo un usufructo en España que un usufructo en Italia ni es lo mismo un pacto comisorio en España que en Francia, donde no existe.

El ruego que traemos aquí es que nos utilicen, porque, por aplicación del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, la competencia exclusiva para regular el acceso de los actos al Registro de la Propiedad es estatal. Es un registro de todos los españoles, el registro nacional en el que se deben encuadrar los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 41

arrendamientos para posibilitar la eficacia de la norma, porque uno de los principios generales de las normas es que sean eficaces y que nazcan para ser cumplidas. ¿Qué pretendemos? Ser el *hub* de vivienda, el *hub* de vivienda a disposición de todas las administraciones, mediante una colaboración leal y continua, tanto a nivel vertical como a nivel horizontal, tanto a nivel estatal como a nivel de las comunidades autónomas y las entidades locales. ¿Por qué? Porque tenemos los datos de vivienda, de propiedad, porque tenemos los datos de construcción, porque tenemos los datos de obra nueva, porque tenemos los datos de urbanismo, porque tenemos los datos de los titulares, porque tenemos la descripción de la finca, porque tenemos sus coordenadas geográficas. Nos falta el arrendamiento. ¿Dónde donde falta el arrendamiento? Falta de arrendamiento de una forma estructurada y de una forma homogénea a nivel nacional, para elaborar el índice de precios de una forma perfecta y de una forma que se realice en tiempo real.

En la diapositiva anterior les mostraba los iconos de la Agenda 2030. El Registro de la Propiedad entra dentro del objetivo 16, porque son las instituciones fuertes, las instituciones robustas, las instituciones jurídicas. En la Unión Europea, de los veintisiete países miembros, todos menos cuatro tienen un registro jurídico de derechos, no registros de títulos, y cuando se ha realizado un cambio de un registro, se ha realizado de títulos a derechos. ¿Qué hace el Registro de la Propiedad? ¿Qué hace el registrador? Controla la legalidad, da prioridad de los derechos y publicita esos derechos y esos derechos jurídicos frente a todos y para todos. ¿Qué se quiere regular? Un derecho, el derecho a la vivienda. ¿Qué es un derecho? Lo definía Ihering ya: un interés jurídicamente protegido. Ese es el interés que tenemos que tener en la ley. ¿Cómo se puede regular por las comunidades autónomas la materia de vivienda o por las entidades locales cuando llegue su momento? Mediante datos seguros, datos reales. El índice de precios tiene que ser eficaz.

Esta norma que está en proceso es el resultado, como decíamos en derecho, no de una larga evolución histórica, pero sí de una evolución azarosa de los últimos tiempos. Por ejemplo, el real decreto de medidas urgentes en materia de vivienda consagra y crea la comisión del índice de precios, del que el Colegio de Registradores es miembro, junto con Catastro, con el Banco de España, con el MITMA y con la Agencia Tributaria. Los datos que refleja la Agencia Tributaria de las declaraciones de los contribuyentes en relación con los arrendamientos se refieren a un año de decalaje —a un año—. Vivimos en una sociedad en la que no nos valen ni los datos de hace tres meses, porque hace tres meses no había invadido Rusia a Ucrania, no teníamos la inflación que tenemos ahora mismo, no teníamos la subida del índice de precios ni una ralentización respecto del mercado ni moratorias, no solamente en materia hipotecaria sino también en materia de arrendamientos, como se han establecido con las medidas en cuanto a evitar las subidas con el IPC.

¿Qué es lo que queremos? Que los arrendamientos accedan al registro de una forma eficaz, económica y electrónica, que se posibilite eso para tener ese dato, para tener el numerador, porque falta el numerador. En este caso no se tienen ahora mismo todos los precios ni en tiempo real ni la realidad de todos los inmuebles. El registro tiene una capilaridad nacional y, además, tiene la información del activo, que es la vivienda. Todas estas imágenes que tienen aquí son notas marginales proyectadas en imágenes que tenemos en el Registro de la Propiedad en relación con la vivienda.

También la exposición de motivos de la ley se habla de que va a seguir la senda establecida por el Plan de recuperación y transformación. Tanto el real decreto de enero, por el cual se regula el bono joven de alquiler, así como el plan de vivienda y el real decreto de octubre, que se aprobaron también en esta casa, por los cuales se establecen las ayudas de los fondos Next Generation para la rehabilitación y la regeneración urbana, establecen más de diez notas marginales preceptivas y obligatorias en el Registro de la Propiedad como requisito previo para acceder a esos fondos. ¿Para qué los establece? Para la cesión por parte de particulares y adquisición y rehabilitación de viviendas para cederlas a parque público para destino de uso arrendamiento. Previamente, por nota marginal, tiene que constar que va a ser esa la finalidad de esa vivienda. ¿Para qué? Precisamente, para que se dé cumplimiento efectivo en cuanto a la percepción de ayudas, para cuando se vayan a destinar y se vaya a ceder el uso para arrendamientos a personas mayores de sesenta y cinco años, a personas vulnerables, a personas discapacitadas, para cuando se integre en un patrimonio de discapacitado o que está previsto por la ley de discapacidad, para cuando se realizan actuaciones en régimen de *cohousing*, de *coliving* o de cohabitaje, también con personas mayores. El destino de esa vivienda, en ese caso para alquiler social, está accediendo de esta manera también al Registro de la Propiedad.

Tenemos, además, las situaciones concursales en el Registro de la Propiedad. Cuando se realiza una declaración de concurso, inmediatamente se anota respecto de las fincas. Una sociedad no puede poner

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 42

un contrato de alquiler de una vivienda que está en una masa concursal sin autorización del juez del concurso, si utilizamos las medidas que vamos a regular, que van a regular —discúlpenme el atrevimiento— para proteger a personas vulnerables, haciendo un alquiler ficticio a uno de los socios, al cónyuge del administrador o a su cuñado para que no integre la masa del concurso. Esto es transparencia. El Registro de la Propiedad es transparencia a nivel nacional y a nivel europeo.

Tenemos también la posibilidad de hacer constar el uso turístico por nota marginal. Tenemos también la posibilidad del derecho de retorno para aquellos arrendatarios que vayan a ser expulsados como consecuencia de las obras de rehabilitación que se vayan a realizar en grandes zonas. Podrían hacer constar su derecho si consta el arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Y tenemos la calificación del bien. Las viviendas de protección oficial no deben de ser puestas en el mercado por sus adjudicatarios hasta que no se proceda a su descalificación, porque se les concede para ejercitar un proyecto de vida y no para alquilarlas a terceros. También tenemos la calificación energética de las viviendas, la huella de carbono, los suelos contaminados o las actividades potencialmente contaminantes. Hay zonas de Galicia en las que hay barrios sometidos a tejados de uralita. Consta ya un suelo contaminado. Hay que hacer una descontaminación y esto se va a hacer con una rehabilitación y con una regeneración. Va a constar por nota marginal el destino de la misma, no solamente una configuración física, jurídica y de destino. Además, tenemos también el seguro decenal por daños de la construcción y tenemos una información que tiene derecho a ser conocida por parte no solamente de cualquier adquirente sino de cualquier arrendatario. Vemos en otro dibujo en la pantalla las zonas potencialmente inundables, zonas de derecho de retorno acuífero, y pensaremos en Alicante, pero, si conocen Madrid, medio Pozuelo de Alarcón está en una zona potencialmente inundable. Esto tiene derecho a conocerlo cualquier arrendatario.

¿Qué tenemos? Tenemos la estadística registral inmobiliaria, que llevamos realizando más de veinte años. Somos suministradores oficiales del INE, somos suministradores oficiales del MITMA, hacemos colaboración y estamos interconectados con las comunidades autónomas y con las entidades locales, tanto para las declaraciones de obra nueva como para las regulaciones respecto de titulares de viviendas de protección oficial. ¿Cómo comprueban los ayuntamientos y las comunidades autónomas que una persona no tiene un bien inmueble? Porque tienen convenios con nosotros. Directamente nos lanzan DNI y les lanzamos quién tiene propiedad y quién no.

Este *hub* de datos está ya. Solamente necesitamos que entre el dato. Lo que queremos es que se posibilite, con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que entre de una forma ágil, económica y electrónica. Tenemos en materia de vivienda el índice de precio de vivienda de ventas repetidas por metro cuadrado, el número de compraventas de viviendas registradas, la distribución de compraventas de vivienda, la nacionalidad en las compras de viviendas registradas, punto muy relevante actualmente: hicimos el primer informe para el Gobierno respecto de las titularidades con ocasión de las sanciones establecidas a titulares rusos a causa de la invasión de Ucrania. Tenemos el precio medio registrado de la vivienda, la distribución de vivienda por superficie, el tipo de adquirentes, la superficie media de vivienda, el período medio de posesión entre una transmisión y otra, la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario, el importe medio de crédito hipotecario por metro declarado de vivienda por compra de vivienda, importe de los tipos de interés declarados, tipos de interés contratados, duración de nuevos créditos, cuota hipotecaria, impagos, daciones en pago y ejecuciones hipotecarias. Tenemos la vida de la vivienda, en este caso relativa a la propiedad, a su ejecución, a su adquisición, a la financiación, tan importante, y a las condiciones de inversión.

Si entra el arrendamiento, podremos modular los flujos entre propiedad y arrendamiento, entre la rentabilidad y la inversión. Esto es el paradigma y la base que necesitan las administraciones para intervenir, de una forma u otra; lo que se necesita es un dato real y coherente. ¿Qué tenemos? Los registros, aparte de interactuar con otros registros jurídicos, interactúan con muchísimas administraciones. Nosotros, además de interactuar con administraciones públicas, hacemos notificaciones a la Agencia Tributaria, hacemos notificaciones al SEPBLAC, porque hay blanqueo de capitales —numerosos indicios y supuestos indiciarios se aprecian por el registrador en estos casos—, hacemos notificaciones también a diversos ministerios, a las comunidades autónomas, a las entidades locales. Pero, además de querer esta entrada telemática, ágil y económica del arrendamiento al registro, tenemos los distritos hipotecarios, que son 1098 oficinas en el panorama español, lo que demuestra la capilaridad de los registros y salva la brecha digital: que cualquier arrendador o cualquier arrendatario pueda llevar su contrato de forma telemática o, si quiere, físicamente. Nosotros hacemos esa salvaguardia también, que debe impregnar cualquier norma jurídica que se esté tramitando.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 43

¿Cuál es el objetivo de este proyecto, el objetivo de las enmiendas que les presentamos? Facilitar la constancia del arrendamiento en el registro por medio de mecanismos telemáticos seguros, ágiles y económicos; la armonización y la apertura en materia de alquileres europeos a través de datos efectivos; la gestión jurídica telemática integral del mismo; la seguridad y la excelencia del servicio, y el tratamiento estadístico exacto y en tiempo real. Fíjense ustedes que nosotros podemos parametrizar una nota marginal, de tal manera que cuando yo tengo el precio de la vivienda establecido puedo adjuntarlo y parametrizarlo con el IPC para que se vaya automatizando y darle ese dato en tiempo real y actualizado al propio MITMA respecto de ese arrendamiento a lo largo de la duración del arrendamiento, pero en aquellos casos en los que existe un supuesto legal, como el real decreto de las medidas urgentes que han adoptado con ocasión de la invasión de Rusia a Ucrania, se ha establecido también una prohibición de actualización al IPC respecto de los arrendamientos en algunos casos. Esos casos estarían parametrizados para que no se les aplicara tampoco esa subida. El dato sería exacto respecto de cada tipo de contrato y respecto de cada bien según las metodologías de diferentes instituciones. Por ejemplo, en Barcelona podemos ver que en el Paseo de Gracia una referencia catastral equivale a una manzana entera de edificios. Les invito a que entren en la sede electrónica del catastro, en el MITMA, y vean su metodología del índice de precios y a que entren también en nuestro portal. Cada elemento objeto de propiedad tiene un código único; cada vivienda, cada piso, cada local, cada trastero, cada garaje tienen un código único. Por tanto, lo que se va dar es el dato real y exacto de cada tipo de vivienda, con todos los datos relativos a la misma.

¿Cómo se puede hacer? He traído aquí cómo se puede realizar la inscripción de un contrato privado en el Registro de la Propiedad a través de Registradores.org para que lo vean muy rápido. Lo hubiera hecho en tiempo real, pero lo cronometré y no me daba tiempo. Tenemos aquí Presentación telemática. ¿A dónde? Al Registro de la Propiedad. Portal. Presentar. Nueva presentación. Ahí ven Rocío Perteguer, que soy yo, que me conecté con mi firma o con el código que te genera también mediante la aplicación de firma. ¿En qué registro desea hacer la presentación? En propiedad. ¿Qué quiere presentar? Un documento privado. ¿Cuál? Otros. Porque, claro, no tengo regulado el arrendamiento, porque no me deja la ley. Lo que yo digo es que la gente, si quiere, vaya a una notaría o a la escritura —no va nadie en el mercado de arrendamiento— y lo inscriba en el Registro de la Propiedad. Pero, si no quiere, que el papel que hace con su arrendador, con un *property manager*, que hacemos tú y yo o bien sea con la inmobiliaria, lo envíe de esta manera o lo traiga al registro con una firma legitimada, bien ante el mostrador del registro o bien aquí, porque se permite firmar, ya que tenemos una aplicación de firma para cualquier portabilidad de firma electrónica, porque el registro y el CORME son prestadores de PKI, además reconocido por Agenda Digital. Entonces, le tuve que dar a Otros. Dentro de Otros, ¿qué me permite? Cargar un PDF, firmarlo y enviarlo al registro, en tiempo real, y aparece en la bandeja de presentación. Eso ahora mismo existe. Yo podría enviarlo y aparecería en la bandeja de mi registro. Presentación telemática, Otros, documento privado, contrato de arrendamiento. ¿Qué ocurre? Que yo no puedo hacer nada con eso.

Yo lo que pido es que estas enmiendas de la LAU posibiliten que entre el arrendamiento para que tengamos una estadística oficial, para que tengamos un índice de precios. El real decreto anterior de medidas urgentes decía ocho meses para su creación. Está creado, pero que nadie se atreve a hacer nada sobre esos datos, porque no lo tenemos. Hoy aquí se ha preguntado —hemos estado viendo las comparecencias, muy interesantes todas, y sus intervenciones— si podría crearse un sistema de datos riguroso de mercado de vivienda digital y universal. Pues ya está. Se ha hablado muchísimo de competencias, vuelvo a decir, del 149.1.8.^a de la Constitución, competencia estatal, registros jurídicos. Se ha nombrado la sentencia 61/1997, de actos de naturaleza urbanística. El profesor Joan Manuel Trayter ha hecho aquí un haz de potestades. Dentro de ese haz de potestades no se ha dicho la del 149.1.8.^a, registros jurídicos. El Registro de la Propiedad es un registro creado. ¿Por qué vamos a crear un registro de contratos? Si quieren crearlo, me parece fenomenal, y que interrelacione con el registro, pero que al registro acceda el arrendamiento, porque, si no, estamos en las mismas. ¿Por qué vamos a crear algo de cero cuando lo podemos crear desde siete y, además, en línea con lo que nos pide Europa y en línea con lo que quieren las comunidades autónomas y con lo que quieren las entidades locales? Yo puedo crear a través del MITMA, y además compartirlo, el *Web Map Service* de mapas de calor y de mapas de presión. Porque vamos a tener diferentes situaciones: hace un año teníamos los alquileres parados, porque estábamos en pandemia, antes teníamos una gentrificación, no teníamos usos turísticos, luego desaparecen, ahora van a volver... Nosotros también estamos trabajando con SEGITTUR, pero estamos elaborando una norma de buenas prácticas, de normalización, respecto de los usos turísticos, y una de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 44

las cuestiones que va a tener la norma de normalización es que conste en el Registro de la Propiedad la publicidad de la vivienda destinada a uso turístico. Porque en la normalización lo que tenemos es un *tertium genus* entre un *soft law* y un derecho imperativo. Cuando eso se hace, ¿qué ocurre? Por ejemplo, España fue el primer país en abrir sus playas después de la pandemia. ¿Por qué? Porque todas habían seguido una norma de normalización, una ISO. Si eso se hace también con la vivienda y, además de las leyes que la regulan, todos cohonestamos esas regulaciones, lo que vamos a hacer es multiplicar los efectos positivos que queremos conseguir.

Traemos muchas enmiendas. Una de ellas es la publicidad de los contratos, el depósito de los contratos en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que es otro registro diferente, pero que también está a nuestro cargo; es una sección de bienes muebles. Importantísimo. Miren ustedes. La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario estableció la obligatoriedad del depósito de los modelos de contrato de préstamo. Todas las entidades financieras han depositado sus modelos de contrato, el modelo genérico. ¿Qué es esto? Un requisito de transparencia. ¿Qué posibilita? Que las asociaciones de consumidores y usuarios, las asociaciones que hay de protección de las personas, miren esos contratos y puedan ver y ejercitar una acción colectiva cuando exista una cláusula abusiva y que se inscriban las sentencias y afecten a los contratos. ¿Qué tenemos también con el Registro de Condiciones Generales de la Contratación en este sentido? Que fuera el único requisito de transparencia que se mantuvo en la pandemia para las moratorias hipotecarias sectoriales. Cuando nadie podía salir de casa y se pedían las moratorias, el único requisito de transparencia que se mantuvo de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario fue el depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Aprendamos de las buenas prácticas, aprendamos a utilizar el registro. Ustedes mismos han aprobado el 8 abril la Ley de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular en la que se utiliza el registro como un medio para que los particulares tengan la obligación de declarar si se realiza o no una actividad potencialmente contaminante en un suelo y para que nos cohonestemos y nos interconectemos con el MITECO para ver todas las zonas declaradas y para evitar cargas ocultas. Aquí se ha hablado hoy de cargas ocultas en relación también con el arrendamiento. La transparencia es, precisamente, el Registro de la Propiedad.

Se ha hablado de coherencia normativa multinivel, de marco legal preexistente en el suelo, y vuelvo a decir que dentro de las potestades, cuando se habla de la sentencia de 1997 en materia de urbanismo, lo que no se dice es que se derogaron dos terceras partes de su articulado. El que quedó vigente fue el acceso a los actos de naturaleza urbanística al Registro de la Propiedad, porque es una competencia exclusivamente estatal. Eso viene en esa sentencia y en sentencias posteriores y tenemos ejemplos de las mismas. Dicho en positivo y *a sensu contrario*, por ejemplo, INCASÒL, registro de viviendas vacías, es válido, porque es un registro administrativo de vivienda vacía que no ha sido regulado por el Estado, pero el registro jurídico es competencia estatal, o sea, en este sentido se establece un reconocimiento de las competencias estatales. ¿Y qué se establece también en esa sentencia? Que los contratos en aquellos derechos forales son competencia estatal; sentencia de 2019, ponente Encarna Roca, en relación con el libro *Derecho de Obligaciones y Contratos* del derecho civil catalán, que dice: la regulación en materia contractual es competencia foral. ¿Va usted a crear un registro de contratos a nivel nacional? Pero si ya tiene un registro jurídico; regule en el registro jurídico el acceso al arrendamiento de este tipo.

No sé cómo voy de tiempo.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Ha terminado ya su tiempo.

La señora **VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA** (Perteguer Prieto): Voy terminando entonces.

Otra de las enmiendas que traemos es la posibilidad de hacer un diagnóstico precoz en aquellas situaciones en las que se produzca un desahucio, pidiendo una certificación al Registro de la Propiedad del arrendamiento inscrito para ejercitar la demanda para que, precisamente, se pueda notificar a las administraciones.

Con esto concluyo. Perdonen los errores, el ir y venir y, a lo mejor, el exceso de información. Para cualquier pregunta, estoy a su disposición. Entiendo que llevan un día durísimo, porque los he seguido. Quizá me he excedido al querer comentar cosas de la mañana junto con las de por la tarde y, además, con lo que traía.

Muchísimas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 45

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias, señora Perteguer. Damos la palabra ahora, por el Grupo Parlamentario Vasco, al señor Barandiaran Benito.

El señor **BARANDIARAN BENITO**: Señora Perteguer, muchísimas gracias por su intervención. Casi no nos ha dejado hueco para poder digerir tanta información, parecía que estaba recitando un temario completo.

La señora **VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA** (Perteguer Prieto): Lo siento muchísimo.

El señor **BARANDIARAN BENITO**: Ha sido exhaustiva a más no poder, por lo que casi no sé ni qué preguntarle. He tenido el mínimo tiempo para poder leer las aportaciones que hace usted en forma de enmiendas, que entiendo que son las del Colegio de Registradores de la Propiedad. Al margen del debate sobre la seguridad jurídica y sobre la competencia del Estado del 149.1.8.ª en materia de regulación de los registros como tales, me ha llamado la atención precisamente la cuestión con la que ha finalizado su intervención en estos momentos, la relativa a que en las demandas de desahucio se pudieran aparejar certificaciones registrales acreditativas de determinadas circunstancias, incluso sociales, para que fueran notificadas a las administraciones competentes en materia de desamparo y así pudieran dar lugar a alguna respuesta al desamparo habitacional. ¿Me podría ampliar un poco más esta enmienda? Porque no la he terminado de cotejar. Esa es la cuestión que quería plantearle, insisto, aparte de otras que no me ha dado tiempo a evaluar. Ha sido tan exhaustiva su intervención que casi no me atrevo ni a preguntarle nada.

Muchísimas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias. Pasamos al Grupo Parlamentario Plural. Tiene la palabra el señor Bel.

El señor **BEL ACCENSI**: Muchas gracias.

Muchísimas gracias a la señora Rocío Perteguer por su exposición y por venir a presentar aquí las enmiendas del Colegio de Registradores a este proyecto de ley. De hecho, tuvieron la amabilidad de hacénnoslas llegar hace unos días y las estamos valorando. Entendemos que algunas, efectivamente, pueden ser de gran utilidad y también vamos a ver su compatibilidad con las funciones que tienen otorgadas —para que no se vean menoscabadas— las cámaras de la propiedad en Cataluña, que tienen un régimen propio y una legislación específica. En todo caso, sí constatamos su utilidad no solo por este caso, sino por muchísimos otros. Usted ha hecho un repaso acelerado de muchas de las funciones del Registro de la Propiedad, dejando constancia de que, efectivamente, es una herramienta de la que las administraciones públicas y los poderes públicos tenemos que sacar más rendimiento del que estamos sacando hasta ahora, que es mucho, pero, dadas las posibilidades que ofrece, podríamos afrontar algunos de los retos que se mantienen al menos por parte de los legisladores.

En todo caso, muchísimas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias. Pasamos ahora al Grupo Parlamentario Republicano, señora Vallugera.

La señora **VALLUGERA BALAÑA**: Gracias, presidenta.

Buenas tardes, gracias por estar aquí. Me encuentro un poco como mis compañeros, todavía intentando procesar la velocidad. De todos modos, la felicito, porque nunca había visto decir tantas frases en tan poco tiempo, pero ha sido muy interesante. Nos debemos de haber despistado porque no tenía constancia de sus enmiendas, por lo que se las he tenido que pedir a un compañero. Si fuera posible, le rogaría que el *powerpoint*, que es bastante claro, nos lo pasasen también por correo electrónico. Si es posible, se lo pasa al letrado de la Comisión.

Le quiero plantear un par de cosas. Respecto a la Sentencia 61/1997, es cierto que he hablado bastante de ella hoy, pero es porque me parece una sentencia relevante. También es cierto que es evidente que la competencia sobre registros es del Estado. Por tanto, ahí tenemos camino para avanzar y me ha parecido bastante interesante lo que ha planteado. ¿Esas notas marginales, con todas estas características, —además, por lo que he entendido, hechas sobre metadatos y, por tanto, compatibles con el sistema de información europeo y también con el autonómico— proceden de los propios registros? Es

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 46

decir, ¿el Registro de la Propiedad de Barcelona está vinculado con la Administración de la Generalitat de Catalunya, con el Incasòl o con la Cambra de la Propietat de algún modo específico? Me gustaría que nos pudiera detallar cuáles son estos sistemas de intercomunicación, que entiendo que son electrónicos, que son cifrados y que tienen, efectivamente, un idioma común para que se puedan entender. También me gustaría que nos dijera cómo se traspasan de una a otra parte.

Muchas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra la señora Esteban Calonje.

La señora **ESTEBAN CALONJE**: Muchas gracias.

Muchísimas gracias por su comparecencia. Particularmente, me he quedado maravillada con su capacidad.

Le quería preguntar sobre el voto particular que formulan los vocales del Consejo General del Poder Judicial, Juan Manuel Fernández y Juan Martínez, en relación con el informe sobre el anteproyecto por el derecho a la vivienda. Cabe destacar que en su punto 4 establece que los desahucios de viviendas afectan en ocasiones a personas en riesgo de exclusión social y que demandan que se active la tutela judicial efectiva en su vertiente de hacer ejecutar lo juzgado, artículo 117.3 de la Constitución. En los puntos 7, 8 y 9 establecen que las modificaciones que introduce el anteproyecto en este punto presentan un carácter eminentemente técnico y, si bien aspiran a mejorar las normas de procedimiento relativas a los procedimientos que pueden llevar aparejado el lanzamiento del demandado, coincidimos con el informe aprobado en que no parece que vayan a solventar la problemática ejecutiva que se presenta en estos casos. Por ello, en principio, compartimos lo que se dice en el informe aprobado, que esta disposición final quinta es susceptible de no pocos conflictos a decidir en sede jurisdiccional civil, así como la censura alusiva a que se carga al propietario y no a la Administración con el coste de mantener la ocupación, normalmente arrendaticia, sin pago de renta alguna.

Con relación al deber de coordinación interinstitucional debería constar, como ya hiciera el Real Decreto 7/2019, las decisiones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas de 20 de junio de 2017, que instaban a España a asegurar que su legislación y su aplicación fueran conforme a las obligaciones establecidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señalando en particular la obligación de adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de la falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables. Lo que le pregunto es por qué cree usted que los mecanismos de los múltiples convenios establecidos con el Consejo General del Poder Judicial y las comunidades autónomas no han servido hasta ahora para detectar las posibles situaciones de vulnerabilidad y en qué considera que mejora el problema la propuesta de los registradores.

Muchas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Zurita.

La señora **ZURITA EXPÓSITO**: Gracias, presidenta.

Señora Perteguer, la felicito por su exposición. Ha sido muy poco tiempo para un tema tan interesante, tanto para usted como para nosotros. Repito, nos ha parecido interesantísima su exposición porque refuerza la teoría de que hay dos formas de entender la política de vivienda o dos formas de desarrollar una ley de vivienda como con la que nos encontramos ahora: la subjetiva, basada en ideales políticos y, en principio, a veces de dudosa justificación, y la objetiva, basada en la experiencia, en la historia, en hechos reales, en el urbanismo como ciencia, en datos puramente objetivos, también en el rigor de obtenerlos y en la eficiencia de compartirlos —esto es muy importante— y, sobre todo, en sustentarse en el avance que nos permiten los medios informáticos y la globalización del mundo actual.

Es inviable desarrollar una política de vivienda a ciegas, como estamos haciendo ahora, sin datos y, es más, sin datos oficiales. Sabemos que ese índice de precios de referencia del alquiler en el que se basa una de las medidas estrellas de esta ley de vivienda nace del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, donde se mandata crear ese sistema estatal de índice de referencia que parece que se ha creado, pero no sirve porque no se basa en datos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 47

actuales, se tira de los datos de Hacienda que tenemos del año anterior; o sea, que el fenómeno que estamos viviendo actualmente de ese cambio de índices, con la inflación, con la guerra y con cómo van variando las ciudades no lo tenemos en tiempo real. A nosotros nos gustaría tener ya no solo esos índices de referencia de precio del alquiler, sino que para desarrollar una política de vivienda efectiva necesitamos datos de muchas más cosas y, sobre todo, datos en tiempo real y que no se determine, por ejemplo, con carácter aleatorio la definición de grandes tenedores de vivienda o por qué se propone, por ejemplo, el carácter aleatorio de ese 50% de vivienda de alquiler en toda España. ¿Por qué? ¿En qué nos basamos? Es una incógnita que tenemos ahora mismo.

Nosotros quisiéramos tener datos, por ejemplo, sobre las parcelas, sobre la falta de oferta de vivienda ahora mismo, sobre cuánto costaría implementar todo ese sistema entre las comunidades autónomas y lo que ya funciona, el Registro de la Propiedad, para que se convirtiera en ese *hub* de datos que nos parece tan interesante y que sirviera para trabajar tanto a las comunidades autónomas como a todas las administraciones locales o a cualquier ciudadano que quisiera obtener esa información.

Como he dicho antes, poco tiempo.

Muchas gracias, presidenta.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias.
Pasamos al Grupo Parlamentario Socialista, la señora Andrés.

La señora **ANDRÉS BAREA**: Gracias.

Soy Josefa Andrés Barea, lo digo porque somos dos Andrés y nos confunden a la hora de transcribir.

Gracias, señora Rocío Perteguer, por sus explicaciones. Ha sido usted muy vehemente, es cierto, y es bueno ser vehemente porque uno está convencido de lo que quiere decir. Usted ha querido vendernos las bondades del Registro de la Propiedad, cosa que me parece muy bien, y ha llegado a decir: ruego que nos utilicen, porque tenemos los datos seguros, datos de Estado. Perdone, pero el Registro de la Propiedad es voluntario. ¿Cómo casa eso con la transparencia? No lo llego a entender muy bien, porque no todo el mundo registra sus propiedades, por temas económicos o por muchos otros temas. ¿Qué papel juegan los distintos actores, el notario, el registrador, los registros autonómicos, el catastro? Porque, que yo sepa, señora Zurita, el precio de la vivienda lo fija el catastro; catastro, no entes etéreos.

Ha hablado también del tema de los registros autonómicos y de una especie de incompatibilidad o de garantías del Registro de la Propiedad sobre los registros autonómicos. Los registros autonómicos funcionan en muchas partes como oficinas de proximidad al ciudadano —oficinas PROP, que se dice en Valencia— y funcionan bien, no entendemos por qué esa contraposición.

Respecto al tema de la inscripción en el registro, eso vale dinero: el que registra, el que pide la nota de que estoy registrado y el que me quiero dar de baja. Creo que telemáticamente son tres euros, pero presencialmente son más, sobre todo si pido una certificación oficial que pueda presentar en un sitio oficial, que tiene un coste; no me atrevo a decir cuánto porque no lo sé exactamente, pero me han hablado de cincuenta euros. **(Denegaciones)**. No lo sé, le digo que me han hablado de eso.

En el caso de los desahucios, para saber la situación de vulnerabilidad, ¿sustituir a los servicios sociales de los municipios? Quedarían un poco desprotegidos. Lo planteo para que me lo aclares. Por último, en las fianzas he leído en lo que nos habéis entregado que hay una diferencia entre la fianza realizada por una persona y la realizada por una persona jurídica, o sea, una empresa. ¿Nos lo podría explicar también? A lo mejor lo he leído rápidamente y no lo he entendido bien. La cantidad de fianza que hay que poner encima de la mesa era diferente, o por lo menos creo que no regula, si eres un ciudadano normal o si eres una persona jurídica, un máximo de dos meses. ¿Por qué esto?

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Muchas gracias.
Para concluir el debate, tiene la palabra la señora Perteguer.

La señora **VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA** (Perteguer Prieto): Muchas gracias.

En primer lugar, mis disculpas por la velocidad o por la vehemencia. No pretendía tal cosa, sino, de verdad, realizar una colaboración siempre leal con el ministerio, con las administraciones autonómicas, con las entidades locales también siempre y, por supuesto, con los usuarios.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 48

Procedo a explicar, primero, el tema de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque veo que ha habido aquí un denominador común en ese sentido en cuanto al tema de los desahucios. En el real decreto de medidas urgentes en materia de vivienda se establecía la obligatoriedad de los letrados de la Administración de Justicia de que, cuando apreciaran una situación de vulnerabilidad, lo pusieran en conocimiento de las administraciones competentes en materia de servicios sociales. Esto ha llevado consigo la celebración de múltiples convenios por parte del Consejo General del Poder Judicial con las comunidades autónomas, en los que se celebran acuerdos de colaboración sobre información al ejecutado, sobre puesta a su disposición de dípticos o sobre información de que tiene derecho a un realojo o a un alojamiento en otra vivienda en aquellos casos en que desee ser asistido. ¿Por qué? Porque hay que tener en cuenta que, aunque el real decreto dice que se notifica a la administración, esto no se puede hacer por una cuestión de rango normativo. La ley orgánica de protección de datos establece que los datos contenidos en un procedimiento o en una sentencia solamente pueden ser utilizados de forma desagregada, a efectos estadísticos, por el Consejo General del Poder Judicial. Aunque el real decreto de medidas urgentes o esta ley establezcan la pretensión de que un letrado notifique a la administración sin tener previamente el consentimiento del demandado, no lo puede hacer. Lo que puede hacer es informar, recomendar o, bienintencionadamente, paralizar el proceso dos meses, como establece esta ley, para informarle mucho más. Pero, señorías, vivimos en el país de la picaresca y cuando a un señor que está con su familia y le van a echar de una casa porque no puede pagar por sus circunstancias le hablan de los servicios sociales en pleno procedimiento judicial, lo que piensa es que le van a quitar los niños. Hace falta un sistema de cultura mucho mayor que es bueno trabajar. Pero nosotros nos estamos refiriendo a la seguridad jurídica preventiva. ¿Qué es lo que nosotros decimos en esta modificación? Que antes de presentar la demanda se tenga que aportar una certificación del Registro de la Propiedad en la que conste el arrendamiento escrito, o por nota marginal si se modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos. ¿Cuál es el objeto de emitir esta certificación, como en el caso de las ejecuciones hipotecarias, y se pone, además, a continuación? El registro es el instrumento de la publicidad jurídica, o sea, el lema del registro es que es un libro abierto en el que, desde luego, la legitimación para pedir la publicidad de las administraciones está suficientemente justificada. Si yo hago una certificación en la hoja de la finca o por nota marginal hago constar que he expedido una certificación para el abogado que va a presentar la demanda y lo comunico de forma telemática inmediatamente a la administración competente en materia de servicios sociales, estoy creando en su base de datos —y a esos señores— una alerta: ojo, que aquí van a presentar una demanda de desahucio. Luego, el que es competente, que es la comunidad autónoma —no yo— o el ayuntamiento en cuestión —y no yo, desde luego— será el que vaya a esta vivienda y proceda a evaluar si puede existir una posible situación de vulnerabilidad y si tiene que adoptar medidas de realojo a esa familia o de asesoramiento y demás. Porque todo esto puede llevar a la consecución de que el procedimiento termine antes casi de que empiece porque ya la propia familia vea una salida a esa situación y abandone esa vivienda. Lo que se está estableciendo en esta resolución del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que citan en este voto particular del consejo general es que, efectivamente, en este caso el coste de la vivienda se acaba de trasladar de una forma temprana a la administración y no al propietario. Con lo cual, tenemos también una mayor seguridad jurídica no solamente para esa familia que no tiene que pasar por el hecho traumático de que le pongan en la calle en ejecución de sentencia porque no ha querido por una desconfianza o por un desconocimiento del particular de las tareas de los servicios sociales, sino que, además, también prevalecen los derechos del propietario a que, efectivamente, se cumpla que, porque una persona no pague, sea la administración la que le dé un realojo en ese ínterin temporal hasta que pueda rehacer su vida o hasta que tenga su oportunidad.

Eso es lo que nosotros queremos con esta certificación. Esta certificación la va a pagar el abogado del arrendador que está iniciando el procedimiento de ejecución por impago de rentas, y esta certificación son veinticuatro euros. Desde luego, en un proceso judicial que voy a iniciar, me sale mucho más barato no tener que llegar a finalizarlo y vernos en unas costas porque, si esa situación existe, los servicios sociales van a detectar la situación inmediatamente antes y de una forma perfectamente compatible con el sistema de publicidad jurídica, con la ley orgánica de protección de datos y teniendo los datos del precio, los datos del procedimiento, el juzgado en el que se siguen, los datos de la persona que es objeto de ese proceso y de la vivienda en la que se ubica. Esto es lo que queremos y no solo lo queremos para impago por rentas de alquiler —que es la mayor causa de desahucio en este país—, sino que lo queremos también para el impago por ejecuciones hipotecarias, porque tampoco existe y también se han realizado

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 49

muchísimos lanzamientos por ejecuciones de hipotecas en determinadas épocas. Ahora hemos tenido una paralización en el tiempo COVID con las moratorias. Nosotros lo que queremos es que, en esta situación y ante estos problemas, el que va a demandar aporte a la demanda esta certificación, igual que tiene que aportar otras cosas.

Por otro lado, conectándolo con otra problemática que aquí se ha nombrado en relación con la okupación —con k— hay que tener en cuenta que la instrucción 1/2020, de 5 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles establece expresamente que cuando a una persona se le van a hacer unas medidas cautelares de desalojo, se acredite por parte del que pretenda llevar razón —con una certificación exprés que se emite en siete horas por el registro de la propiedad a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad— si tiene un derecho para ocupar ese inmueble. Y si el arrendamiento no accede, estamos sacando a los arrendatarios de ese medio de acreditación. No solamente hay arrendamientos de larga duración, hay arrendamientos de temporada de diez meses. Miren, yo trabajo en Rosas. En Rosas no hay mercado de alquiler de larga duración. Les invito a que se pongan en la piel de un maestro, de un funcionario o de un médico que se traslada allí y que busca en Habitaclia, en Idealista o en Fotocasa alquiler larga duración. No hay, te dicen que de octubre a mayo. Eso es un alquiler de temporada de diez meses. Que acceda, si quiere desahuciar, que acceda; si quiere demandar, que acceda, y si quiere probar que tiene un título, que acceda, para protegerme a mí como propietario, a mí como arrendatario si me quieren echar, a mí si quiero desahuciar o a mí si quiero que no me echen. A todas las partes. Es transparencia y seguridad jurídica.

Perdón con el orden en que contesto a las preguntas, porque voy un poco de acá para allá. En relación con el índice de precios, se nos preguntaba también por el coste del sistema. El coste de una nota marginal en el Registro de la Propiedad son doce euros y la nota simple que se le da al particular porque obliga la ley hipotecaria porque ha habido un cambio de derechos son seis euros. El coste de esta operación de que acceda al registro de la propiedad del arrendamiento por nota marginal de forma telemática o de forma presencial son dieciocho euros. Cuando yo digo que se salva la brecha digital es porque yo puedo llevar mi papel por aquí o en el mostrador. Y la protección jurídica que da es la que les he intentado trasladar.

No hay superioridad de registros. No, yo no estoy diciendo que haya una superposición de registros. Una cosa son los registros administrativos y de cercanía, que tienen una función muy válida, y otra son los registros de la propiedad. Por ejemplo, se nos preguntaba cómo colaboramos con la Generalitat. El CORPME, el Colegio de Registradores, tiene convenios con todas las comunidades autónomas. Precisamente con la Generalitat trabajamos también cuando entramos en la comisión del índice de precios en el MITMA; hemos trabajado con el MITMA, con el catastro y con la Generalitat directamente con el registro de fianzas. Nos dieron precios para hacer un pilotaje sobre la ciudad de Barcelona, trabajamos con catastro y con la Agencia Tributaria para ver la calidad del dato y la calidad del numerador. Falta el numerador. Nosotros hicimos un índice de rentabilidad con criterios objetivos y el único que había era el índice de rentabilidad del Banco de España. Entonces, teniendo en cuenta el índice del precio medio de venta de vivienda, lo sacamos y, además, estratificado, es decir, los censos, distritos, barrios y demás, toda esa metodología, la tenemos en la herramienta de valoración inmobiliaria. Eso lo tenemos hecho. ¿Cuál es el coste de crear esta estadística? Este centro de procesamiento de datos está creado en el CORPME. Esto existe. La interconexión con las administraciones, con la Generalitat, con Incasòl y con otras comunidades autónomas, con todas, en este caso ya existe. Es como decirnos: denos la harina y le haremos el pan. Nosotros el horno lo tenemos preparado y hacemos otros miles de dulces, pero, sobre todo —lo que decía antes—, son dulces que vendemos en toda Europa, que se transfieren a toda Europa porque es el mismo lenguaje.

En cuanto al precio de vivienda, el catastro es un registro fiscal, establece un precio fiscal. Nosotros colaboramos y, además, tras la Ley 13/2015, las reuniones son directamente con el director general de catastro. El otro día estuvimos reunidos con todo su equipo técnico y colaboramos estrechamente. Estamos haciendo una coordinación registro-catastro. En la inscripción de las bases gráficas de las fincas estamos trabajando para realizar no solamente la inscripción de bases gráficas respecto de las planimetrías, sino también de los vuelos, de los sobrevuelos y del subsuelo. Esa es la intención para tener un sistema homogéneo. ¿Qué ocurre? Que hay que respetar también las competencias forales. El catastro no cubre todo el territorio nacional. Hay un catastro en el País Vasco, hay otro en Navarra, hay catastros forales además del catastro nacional. Por otro lado, como comentaba antes, al ser un registro fiscal me

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 50

puede interesar dar un dato de precio fiscal de vivienda. Es el mismo ejemplo que comentaba antes, en el Paseo de Gracia hay una referencia catastral que engloba toda una manzana de edificios, pero no es el precio de mercado. El precio de mercado lo marca la oferta y la demanda, y lo marca el precio que quiera poner el vendedor, que tardará cinco años, diez o tres meses en vender un piso, dependiendo de lo que suba o baje el precio. El precio de venta es una cosa y otra cosa es el precio a nivel fiscal.

Por otro lado, nosotros no pretendemos hacer ninguna injerencia en ningún sector. Lo que pretendemos es una colaboración leal respecto de una institución que creemos que es una institución fuerte, que es una institución que tiene la competencia, porque regular el acceso a cualquier acto, contrato o derecho, es competencia estatal y pensamos que el Registro de la Propiedad puede ayudar a esta seguridad jurídica. No pretendemos realizar ninguna inversión y, es más, nosotros somos miembros del comité de precios que lidera el MITMA. Esa interrelación que se establece en la ley, la establezca la ley o no, nosotros se la vamos a dar al MITMA. Igual que nos han conectado con la Ley de Residuos y Suelos Contaminados para compartimentar en las *web map services* en relación con las declaraciones o delimitaciones de suelos contaminados o de áreas potencialmente contaminadas, lo vamos a hacer con el MITMA en relación con las áreas de suelo. Lo que queremos es tener un numerador exacto, veraz, real y en tiempo, en el momento. No sé cómo voy de tiempo.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Llevas tres minutos de más.

La señora **VOCAL DIRECTORA DE LOS SERVICIOS DE MEDIO AMBIENTE, CONSUMIDORES Y USUARIOS DEL CONSEJO GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA** (Perteguer Prieto): Perdón.

Ruego disculpen las molestias. Para lo que quieran, tienen nuestro correo electrónico y el Colegio de Registradores a su disposición y también a nosotros, para lo que puedan necesitar.

Muchísimas gracias.

La señora **VICEPRESIDENTA** (López Domínguez): Gracias por su comparecencia.

Pasamos al siguiente compareciente. **(Pausa.—El señor presidente ocupa la Presidencia).**

— **DEL SEÑOR PAREJO ALFONSO (CATEDRÁTICO EMÉRITO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, UNIVERSIDAD CARLOS III). (Número de expediente 219/000816).**

El señor **PRESIDENTE**: Proseguimos con la sesión.

Es todo un honor, y creo que es común esa opinión, tener a don Luciano Parejo Alfonso aquí, catedrático de Derecho Administrativo de la Carlos III, que nos va a dar su opinión, su valoración sobre este proyecto de ley que estamos viendo hoy. Ya me ha adelantado que lo de veinte minutos se le puede quedar corto. **(Risas)**. Le digo que esa sensación ha sido común a todos los que han pasado por aquí, pero como nos tenemos que regir por ciertos tiempos yo le voy a pedir que se ajuste en la medida de lo posible.

Sin más, tiene usted la palabra.

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III): Muy buenas tardes, señoras y señores diputados. Para mí es un honor el poder comparecer aquí y contribuir con mi opinión a que ustedes se formen un juicio sobre el proyecto de ley que tienen entre manos. Desde luego, no puedo hacer un análisis completo; me voy a circunscribir a los aspectos constitucionales, competenciales y de fondo, porque un análisis detallado requeriría mucho más tiempo del que disponemos.

Lo primero que tengo que decirles es que la materia de vivienda, prevista en el apartado tercero del artículo 149.1 de la Constitución, no es una materia simple de regulación única. Por tanto, no es una materia clara constitucionalmente porque, conforme al Tribunal Constitucional, no constituye un título competencial autónomo, lo que debe interpretarse en el sentido de que, según la perspectiva y los bienes que considere el legislador que en cada caso esté actuando —es decir, del enfoque que adopte—, puede ser objeto de regulación por uno u otro legislador: el estatal o el autonómico. Esto es consecuencia de la complejidad misma del objeto —la vivienda—, que tiene diferentes dimensiones. La dos principales son: en primer lugar, que constituye el espacio habitacional para la vida privada y, en segundo lugar, su carácter de activo patrimonial, que, por lo tanto, da lugar a un sector del mercado, el mercado inmobiliario, aparte de que, naturalmente, está involucrada en el sector correspondiente de la economía.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 51

La vivienda, en mi opinión, puede ser contemplada como objeto de derechos y deberes y, por tanto, estaríamos en la dimensión institucional u objetiva de estos derechos, singularmente el de la propiedad. En el artículo 3 del proyecto de ley se contempla la vivienda justamente como un bien inmueble, un edificio o una parte de un edificio con destino a residencia o habitación en condiciones de habitabilidad, en lo que coincide con la Ley de Arrendamientos Urbanos y con la mayoría de las leyes autonómicas dictadas en la materia. Por lo tanto, jurídico-civilmente la vivienda es una cosa inmueble constitutiva de domicilio que es relevante a efectos del estatus de la vecindad determinado en el artículo 40 del Código Civil, y jurídico-públicamente es un espacio vinculado al libre desarrollo de la personalidad porque la residencia habitación que es objeto de protección está destinada al uso para el disfrute de determinados derechos fundamentales. Pero, aparte de eso, la vivienda es, si nos anticipamos, el producto de un proceso, el de edificación, y también un objeto que es parte del tráfico jurídico; es decir, que lo emplean todos aquellos operadores que intervienen en el proceso productivo y luego en la gestión de viviendas. Esto es lo que justifica que la vivienda tenga relación con el urbanismo, lo que aflora en el proyecto de ley en diversas ocasiones, pero que está, desde luego, en el artículo 47 de la propia Constitución cuando vincula el derecho a la vivienda con la regulación del suelo. ¿Y por qué? Porque el urbanismo es el que regula el uso y, por tanto, desde el punto de vista jurídico-público, la vivienda es un uso urbanístico y la ordenación urbanística obliga a que todos los objetos regulados tengan un uso compatible con ella. Esto desde la perspectiva objetiva. Desde la perspectiva subjetiva, el proyecto considera a los empresarios —todos los agentes del proceso productivo de edificación— y a todos aquellos agentes económicos que intervengan en el tráfico jurídico, en la gestión de bienes inmuebles dedicados a la vivienda. Y, en segundo lugar, al propietario. Aquí lo esencial del proyecto de ley es la diferenciación de un tipo de propietario, el gran tenedor. Luego está el arrendatario, que no se define pero da por supuesta la definición en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, finalmente, el ciudadano, que viene a cuento en la ley de vivienda porque el artículo 47 justamente proclama el derecho de todo ciudadano, de todo español al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Esto es lo que justifica que exista un breve estatuto del ciudadano en el proyecto de ley. Estos son, por lo tanto, los dos aspectos principales, complementados, como he dicho, con que la vivienda es objeto de tráfico y, por tanto, de un mercado específico.

El proyecto de ley se concentra principalmente en la regulación —además de en la propiedad— del arrendamiento, y lo hace en términos muy similares —en esta diapositiva les expongo la situación de forma, digamos, muy genérica— a como se hace en nuestro contexto inmediato, fundamentalmente en Francia y en Alemania, aunque existe en otros muchos países —en Suecia desde hace mucho tiempo y también en otros países de sistema completamente distinto, como pueden ser algunos estados de Estados Unidos—. En la medida en que a lo largo del proceso de elaboración de este proyecto se ha aducido que podían existir dudas de inconstitucionalidad por razón de que en este contexto europeo se han producido ya pronunciamientos de tribunales en contra de este tipo de regulaciones, puedo decir que, por lo que hace a Francia, donde hay dos leyes, la Ley Alur de 2014 y la ley Elan, que ha modificado a esta y que es la que está vigente, el Consejo Constitucional francés no ha apreciado ningún vicio de inconstitucionalidad. Es cierto que un tribunal ordinario puso objeciones a la ley Alur, pero exclusivamente porque no se aplicaba en todo el territorio nacional, sino exclusivamente en veintiocho ciudades. Me parece más fundamental en este contexto europeo el caso alemán. ¿Por qué? Porque nuestra Constitución, en los preceptos que aquí son clave —el artículo 33 y el artículo 38, es decir, la propiedad, sea estática o dinámicamente, la libertad de empresa, propiedad generando nueva propiedad—, ha tenido como referencia, como ustedes bien saben, la *Grundgesetz*, la Ley Fundamental alemana de 1949, y los pronunciamientos judiciales que ha habido allí, dada la importancia que en Alemania tiene el Estado de derecho por razones históricas obvias. Aquí se ha aducido mucho que la Ley del *Land* de Berlín fue declarada inconstitucional y es cierto, pero exclusivamente porque el *Land* no tenía competencia y así lo declaró el Tribunal Federal alemán; sin embargo, posteriormente hay una sentencia de 2019 del Tribunal Federal que sí entra a fondo sobre la regulación de este tema, que se contiene en Alemania, curiosamente, en el Código Civil y no en una ley administrativa, y el pronunciamiento es contundentemente favorable en todos los aspectos en cuanto a su constitucionalidad. Yo me permitiré aducir algún argumento de este tribunal justamente por las razones que he expuesto. La doctrina que voy a tener en cuenta es esta que les expongo en esta diapositiva y que tienen ustedes a su disposición. El Tribunal Constitucional ha tenido ya bastantes ocasiones de pronunciarse a este respecto, si bien no frontalmente, porque esta es la primera vez que el Estado quiere regular frontalmente esta materia, pero ha tenido ocasión de pronunciarse sobre aspectos relevantes, sobre todo los competenciales, especialmente en las dos últimas sentencias

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 52

de este año en relación con la ley catalana reguladora de la limitación del precio de los contratos de arrendamiento.

¿Cuál es el planteamiento del proyecto de ley? Creo que esto es importante destacarlo, porque así se puede entender mejor el enjuiciamiento que se pueda hacer globalmente del proyecto de ley. En la vivienda, como hemos dicho, pueden confluir y confluyen distintos títulos competenciales. En principio, es claro que la competencia es de las comunidades autónomas, porque el artículo 148.1.3 lo dice: la vivienda es materia de las comunidades autónomas. Pero esto es si se considera ese título aisladamente. Si se interpreta sistemáticamente, en el sistema de distribución de las competencias sobre esta materia pueden incidir títulos competenciales estatales no referidos a la vivienda que pueden, en su caso, por efecto cruzado, limitar el ámbito en que pueda actuar el legislador de la comunidad autónoma.

Insisto. ¿Qué pretende el proyecto de ley? Si se miran la disposición final sexta, pretende en principio —en los cuarenta y pico preceptos que contiene— establecer un régimen que, con carácter general, predica de sí mismo que es básico. Y de ese régimen se excepcionan luego una serie de preceptos que se enumeran, porque —dice el proyecto— estos preceptos se amparan en otros títulos competenciales, básicamente los que aquí expongo, que son: la legislación civil —el artículo 149.1.8—, la legislación procesal —respecto, por ejemplo, a la acción pública y a toda la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 149.1.6— y, para los incentivos fiscales y las modificaciones, el título referente a la Hacienda general del apartado 14 del mismo precepto constitucional. En esta calificación que hace el proyecto del carácter básico con carácter general, a mí personalmente me suscita dudas no la constitucionalidad, sino la calificación que hace de básico de determinados preceptos, el artículo 22 y el artículo 26 —la coordinación interministerial y la regulación del Consejo Asesor de la Vivienda—, puesto que estos son órganos de la Administración del Estado y, por lo tanto, esto no puede ser básico, esto tiene que ser de aplicación plena a la Administración del Estado, supuesto que sea constitucional su regulación.

¿Qué cuestión constitucional plantea, por lo tanto, el grueso del proyecto de ley? Pues lo que plantea, en definitiva, a la luz de su objeto —tal como este se define en el artículo primero del proyecto— es si el Estado tiene competencia para el desarrollo del artículo 47, en cumplimiento del mandato general a todos los poderes públicos del artículo 9.2 de la Constitución, conforme al artículo 149.1.1 de la Constitución. Y aquí se plantea el problema de que el capítulo tercero del título I contiene solo principios rectores de la política social y económica, principios que no son invocables directamente ante los tribunales, de acuerdo con el artículo 53.3 de la Constitución. Pero esto, dicho con carácter general, no significa, primero, negar el carácter normativo de todo el capítulo tercero, puesto que la Constitución, toda ella —eso el Tribunal Constitucional lo tiene sentado—, tiene carácter normativo. Y, segundo, que dentro del capítulo tercero no todos los preceptos son homogéneos, y resulta que el 47 tiene un plus de densidad regulatoria. El artículo 47 proclama directamente: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.» Es decir, que proclama el derecho. No se trata de un derecho perfecto, puesto que luego se conecta con un mandato a los poderes públicos a los efectos de la generación de las condiciones necesarias, todas ellas, para la efectividad de ese derecho así proclamado. Por tanto, yo creo que la crítica de que ha sido objeto del artículo 1 es infundada, puesto que el 149.1.1 de la Constitución no se circunscribe a derechos fundamentales. El artículo 149.1.1 dice que son competencia del Estado las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales, pero no dice fundamentales. Por lo tanto, todos los derechos y todos los deberes constitucionales. Además, el derecho al disfrute de la vivienda está conectado, evidentemente, no solamente en España, sino también en nuestro contexto europeo y, desde luego, en los tratados internacionales a derechos fundamentales, en la medida en que la violación o la no realización satisfactoria del derecho a una vivienda digna y adecuada pueda implicar la lesión de esos derechos fundamentales, como pueden ser: la integridad física y moral, la intimidad personal y familiar, el derecho de propiedad, la libertad de empresa, la protección de la salud y la protección del consumidor y del usuario. Todo eso en el contexto, que es importante desde el punto de vista de la propiedad, del artículo 10.1, del desarrollo de la personalidad, porque, como vamos a ver, la propiedad se garantiza precisamente como soporte del libre y autónomo desarrollo de la propia vida personal y, por tanto, está en conexión con el principio de libertad. ¿Esto qué quiere decir? Que es aplicable, a mi modesto juicio, el título competencial del 149.1.1, en la medida en que alude a las condiciones básicas. Por lo tanto, el Estado no puede establecer todas las condiciones, sino solamente las básicas que garanticen la igualdad, la identidad de derechos en todas las partes del territorio nacional —artículo 139.1 de la Constitución— en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales, con entera independencia, obviamente, de que el ejercicio que se haga de este

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 53

título competencial no puede lesionar la competencia legislativa de las comunidades autónomas. Esto visto desde el artículo 47.

Visto el sector de la vivienda como parte de la economía, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, que supongo que ustedes conocen sobradamente, que es muy compleja en la medida en que es muy peculiar el título competencial del 149.1.13, la coordinación y las bases de la planificación de la economía...

El señor **PRESIDENTE**: Le quedan dos minutos.

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III): Dos minutos. Pues entonces vamos a llegar poco lejos. **(Risas)**. En fin, hemos hecho lo que hemos podido.

Pues concluyo diciendo que si se examina el proyecto de ley en su contenido, contiene, a mi juicio, dos partes diferenciadas: por un lado, la dimensión jurídico-pública —que sería este desarrollo del 47 a partir del 149.1.1— y, por otro lado, la perspectiva horizontal de la regulación de las condiciones del tráfico jurídico, por lo tanto, de la propiedad y los derechos que derivan de la propiedad —el arrendamiento—. La legislación civil tiene dos partes clarísimas. Por lo tanto, el futuro texto legal —si llega a serlo—, aparte de los aspectos procesales y los aspectos fiscales, globalmente considerado, en la medida en que el Tribunal Constitucional aplica esta diferenciación de la legislación civil, que dice que pertenece al Estado y que las comunidades autónomas solamente pueden limitadamente establecer especialidades cuando de su derecho sustantivo, especialmente cuando es el derecho foral, así se derive, tiene implicaciones también procesales, que son accesibles en estas condiciones a las comunidades autónomas. Pero, desde la perspectiva jurídico-pública, el Tribunal Constitucional dice que el legislador no puede actuar el título de la legislación civil, sino que tiene que proceder vía legislación administrativa, como hace este proyecto de ley; tanto las comunidades autónomas como, por lo tanto, también el Estado. Y, globalmente, en la medida en que este proyecto de ley —no puedo desarrollarlo y justificarlo— es equiparable a las soluciones que en nuestro contexto inmediato se han establecido, han sido declaradas constitucionales y nuestro documento constitucional es similar, sin perjuicio de que la última palabra la tenga el Tribunal Constitucional y de algunos aspectos puntuales que se puedan identificar en el texto, no parece que se pueda considerar inconstitucional.

Quedo a la disposición de ustedes, ya que el presidente me quita la palabra.

El señor **PRESIDENTE**: Coincido con usted, es una pena, pero el presidente, mandatado por el acuerdo, no puede hacer otra cosa que cumplir, así que vamos a pasar ahora al turno de los distintos grupos, y después usted responderá a todos ellos.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, el señor Íñigo Barandiaran Benito tiene la palabra.

El señor **BARANDIARAN BENITO**: Muchísimas gracias, señor presidente.

Ya he expresado al señor Parejo mi inmensa gratitud por la posibilidad de poder dirigirme a él hoy aquí. Incluso espero que tenga la oportunidad de reprenderme, porque la oportunidad de poder participar en un debate con quien ha sido mi maestro a lo largo de muchísimos años de verdad que es un auténtico honor. Por ello permítame darle primero las gracias por la exposición que ha hecho, aunque, efectivamente, haya sido muy limitada por tiempo.

En segundo lugar, sabe, evidentemente, que el Grupo Vasco no va a coincidir en aquello que no va a coincidir, y se lo voy a intentar expresar de la manera más breve posible para que usted quizás se pueda extender después con más tiempo. Creo que hay una caracterización diferente de lo que usted ha dicho respecto del artículo 149.1.1 que no permite entender el artículo 1 del proyecto de ley en los términos que usted lo ha hecho, porque, efectivamente, es verdad que el Estado, en virtud del artículo 149.1.1, puede participar sobre aquellas condiciones de acceso de igual forma que todos los ciudadanos a derechos y obligaciones, pero también es cierto que el artículo 47 de la Constitución, que es un principio rector —no como el artículo 33, que es un derecho de los ciudadanos—, lo que hace es regular la participación de los poderes públicos, sin hacer ninguna distinción en cuanto a cuál de los poderes públicos pueda ser. En ese marco, permítame decirle con todo respeto, señor Parejo, que entiendo que la posibilidad de que la ley se extienda en ámbitos que no sean propios del Estado de las condiciones de igualdad en el acceso a ese derecho que pueden garantizar de forma efectiva las comunidades autónomas sí es un exceso. Es mi punto de vista, evidentemente, y espero que me reprenda muy suavemente —que me reprenda, no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 54

obstante—, de la forma en como suele hacerlo usted, porque creo que esa es la gran brecha ideológica y competencial que tiene esta ley para quienes no participamos de un Estado invasor de competencias y facultades, para quienes pretendemos integrar un Estado estando disconformes con otras cosas de una forma más o menos ordenada. Este es el comentario que le quiero hacer, aunque seguramente habría millón. Quiero darle las gracias por su participación y espero que me reprenda muy suavemente.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Plural, don Ferran Bel Accensi tiene ahora la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Muchísimas gracias, presidente. Y muchísimas gracias al doctor Parejo por su exposición, comprimida por las restricciones que le impone el señor presidente según las normas que nos hemos dado todos, pero, en todo caso, a ver si en la segunda parte puede ampliar algunas de las cuestiones que le podamos plantear.

Creo que ha expuesto bien desde su perspectiva la constitucionalidad en cuanto al concepto y el uso de la propiedad como tal, pero me quedan más dudas en cuanto al ámbito competencial y la posible invasión de competencias de las comunidades autónomas en tanto en cuanto que, si entendemos que la política de vivienda es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas, hay algunos artículos que clarísimamente entran en el ámbito de una política de vivienda o urbanismo. Cuando el artículo 15 está haciendo una reserva de suelo del 50 %, ya me dirá qué pueden hacer las comunidades autónomas. Cuando en el artículo 18.2, en la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, se dan los parámetros exactos por los cuales ya se fija qué es lo que debe entender una comunidad autónoma como mercado tensionado, prácticamente la está dejando sin margen de maniobra. Y, respecto a cuando en el artículo 27 y siguientes se regulan los parques públicos de vivienda que ya están regulados por diferentes comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias, ¿qué pasa cuando entra en contradicción? ¿Qué pasa cuando una comunidad autónoma ha decidido hacer otra interpretación de esa política de vivienda, o la misma pero con diferentes matices? ¿Qué es lo que va a prevalecer? Me gustaría que nos diera su opinión sobre la constitucionalidad de las competencias, la hipotética o, desde nuestra perspectiva, clara invasión en este proyecto de ley por parte del Estado de las competencias de las comunidades autónomas.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Pasamos ahora al Grupo Republicano. Doña Pilar Vallugera, tiene usted la palabra.

La señora **VALLUGERA BALAÑÀ**: Muchas gracias, presidente.

Buenas tardes, profesor Parejo. La verdad es que, sumando esta mañana la comparecencia del profesor Trayter y esta tarde la suya, hoy he tenido frente a mí a las dos personas que más he seguido y con cuyos manuales he aprendido el Derecho Público, y, por tanto, lo que me viene de gusto es que usted siga hablando y no intervenir; pero me toca y no tengo más remedio.

Desde nuestra perspectiva y siguiendo un poco más la tesis del doctor Trayter, primero quería preguntarle si usted cree que esta ley podría haberse hecho sin la tacha de invasión competencial que los grupos que defendemos las competencias de las comunidades autónomas estamos considerando. Es decir, ¿no habría sido más fácil que el Estado se dedicara solo a regular aquello sobre lo que no hay ningún tipo de duda acerca de que efectivamente le corresponde, como el ámbito de la LAU, el ámbito fiscal, el ámbito procesal o el ámbito del derecho civil en cuanto a las obligaciones de los contratos, y no entrar en un camino que nos puede llevar a recorrer primero la 8/1990, después el texto refundido de 1992 y finalmente la sentencia 61/1997, que lo anuló todo y dijo que no podía ser supletorio el derecho del Estado por falta de competencias? ¿No sería mucho más fácil en esta situación reconducir esta ley hacia los aspectos propios de la regulación estatal que no tienen ningún tipo de tacha?

En segundo lugar, respecto a nuestra posición, entendemos que la composición que hacen de la contención de rentas es absolutamente constitucional y sigue modelos europeos que efectivamente permiten que esa afectación al núcleo de la propiedad sea absolutamente constitucional, porque al final deben ser las leyes, de acuerdo con el Código Civil, las que expliquen cómo puede establecerse ese derecho al uso y disfrute de las cosas. Por tanto, desde esta perspectiva, no tenemos ninguna duda de su constitucionalidad. La pregunta es, aceptando como aceptamos que sea la definición de los contenidos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 55

básicos del derecho de propiedad y sus límites lo que regule el derecho estatal: ¿Qué problema tendría entonces de convivencia con las leyes autonómicas?

Me ha parecido entender de muchas sentencias del Tribunal Constitucional que la limitación por la función social del derecho de propiedad debe ser regulada por el Estado, pero que la función social de la propiedad en cada uno de los territorios pertenece al regulador autonómico. Querría que usted me diera su opinión sobre este último punto.

Y, de verdad, sí que ha sido un orgullo, sí que ha sido un placer escucharle. Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, doña Pilar Garrido tiene la palabra.

La señora **GARRIDO GUTIÉRREZ**: Gracias, presidente.

Bienvenido, profesor Parejo. Como al resto de compañeros y compañeras que me han precedido, me parece un lujo escucharle, y la verdad es que se nos ha hecho corto. Iré directamente a algunas cuestiones que me han parecido de interés por si le da tiempo a desarrollarlas mínimamente.

Me parece un elemento importante que ponía encima de la mesa la interpretación que hace de la Constitución, es decir, al final no podemos hablar de departamentos estancos, no solo podemos referirnos a la competencia exclusiva del 148, en vivienda, de las comunidades autónomas, y usted hacía una interpretación mucho más amplia, vinculando los artículos 47, 9.2 y 10.1 de la Constitución, que creo que es lo que nos puede dar la clave para una interpretación más sistemática —como se debe hacer, y usted sabe de la Constitución—, que al final nos lleve a un resultado satisfactorio para todas las partes.

Uno de los temas que a lo largo de la mañana ha estado encima de la mesa ha sido el artículo 149.1.1, es decir, de qué hablamos cuando nos referimos a las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de derechos no fundamentales —en este caso constitucionales, como bien decía—, que se han utilizado en otras materias, como la ley de dependencia. Y algunas creemos que cuando hablamos de esas condiciones básicas puede ejercerse a partir del Estado, porque esas condiciones básicas o esos contenidos básicos en una interpretación también sistemática del derecho a la vivienda nos remiten a elementos conocidos e interpretados de acuerdo a los tratados internacionales. Es decir, hablamos de seguridad, de asequibilidad, de accesibilidad; al final, son cuatro o cinco elementos los que definen el derecho humano a la vivienda, y creo que el Estado de alguna manera tiene la obligación de garantizar un estándar mínimo en todo el territorio. De eso se trata, de establecer ciertos objetivos, más allá de que —y esto también hay que dejarlo muy claro— las competencias exclusivas en política de vivienda están en el Estado, y, por lo tanto, cada comunidad autónoma deberá decidir cómo hace frente a esos objetivos sobre contenidos mínimos que teóricamente regularía esta ley. Creo que en cierta medida esa es la diferencia, es decir, condiciones básicas mientras eso no significa uniformidad. Cada comunidad autónoma podrá establecer cuáles son los modos, las figuras y los tiempos para llegar a esos objetivos que, sí o sí, como estamos hablando de un derecho humano como es el derecho a la vivienda, vinculado además por la firma de tratados internacionales, entiendo que se deben dar en cualquier esquina de este territorio, llámese Estado. En ese sentido, me gustaría que profundizara un poco más en esta cuestión que ha sido objeto de debate para llegar a un punto de encuentros comunes, que creo que para esta ley es fundamental.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, doña Cristina Esteban tiene ahora la palabra.

La señora **ESTEBAN CALONJE**: Muchas gracias, profesor.

Como hay poco tiempo, empiezo preguntándole sobre el anteproyecto de ley, que, en su artículo 19, introduce el concepto de gran tenedor, definiéndolo como persona jurídica o física que tenga diez o más inmuebles de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados, pero, sorprendentemente, la Administración quedaría facultada para modificar esta definición cuando declare una zona de mercado residencial tensionado. Advirtiéndole que esta definición no tiene precedentes en nuestro ordenamiento jurídico, excepto el Real Decreto-ley 11/2020, de medidas urgentes por el COVID, que fue una de las medidas coyunturales, entendemos que presenta serios visos de inconstitucionalidad

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 56

desde la perspectiva del principio y el derecho fundamental de igualdad y no discriminación, artículo 14. ¿Cuál es su opinión al respecto?

El artículo 3 d) del anteproyecto define las condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, el criterio de que el esfuerzo financiero de los hogares para satisfacer su necesidad de vivienda no puede superar el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia, y se reitera en el artículo 18.3, estableciéndolo como uno de los requisitos que permite declarar una zona de mercado residencial tensionado. Este parámetro del 30% no aparece justificado ni en el texto del articulado ni en la exposición de motivos. Se trata, pues, de una decisión carente de motivación, que vulneraría el principio de arbitrariedad de los poderes públicos, artículo 9.3 de la Constitución española, cuando se está fijando un parámetro relevante para la adopción de múltiples decisiones en materia de vivienda, sin aportar las razones y los argumentos que sirven para sustentarlo en términos económicos y jurídicos.

También mezcla conceptos divergentes al vincular el esfuerzo económico para satisfacer la vivienda con los gastos en suministros, como electricidad y agua corriente. Siendo, supuestamente, el objetivo primordial del anteproyecto garantizar el derecho a la vivienda, ¿no le parece que puede tener consecuencias perniciosas para el mercado? ¿No cree que los eventuales problemas relativos al acceso de las personas en situación de exclusión social a los servicios esenciales, al que alude el artículo 3.e) del anteproyecto, deberían ser regulados en las leyes sectoriales respectivas?

Por otro lado, las leyes de bases de arrendamientos urbanos de 1946, 1955 y 1954, con sus correspondientes textos articulados en 1947, 1956 y 1965, ya establecían la prórroga forzosa de contratos o el contrato indefinido renovado automáticamente y la congelación de las rentas de alquiler, solo actualizables en función del aumento del IPC. La extinción parcial de la renta antigua no se produce hasta la ley Boyer, que usted conoce de sobra. Ahora, la senda normativa del Gobierno emula estas medidas, olvidando que la consecuencia en aquel momento fue un desfase con el precio de mercado de los alquileres y que muchos propietarios decidieron no arrendar. En definitiva, el propietario perdió la capacidad de disponer de su vivienda, lo que reducía la oferta de vivienda para el alquiler. ¿Qué opina usted acerca de la limitación de rentas?

Se ha terminado mi tiempo y es una pena, con todo lo que quería preguntar. Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Lo siento mucho.

Pasamos ahora al Grupo Parlamentario Popular. Doña Ana María Zurita tiene la palabra.

La señora **ZURITA EXPÓSITO**: Gracias, presidente.

Muy buenas tardes, señor Parejo; encantada de escucharle. Tenemos muy poco tiempo usted y también nosotros para formularle las preguntas y nuestras reflexiones.

Desde un principio quiero decirle que desde el Grupo Parlamentario Popular hemos sido muy críticos con esta ley porque consideramos que las medidas son anticonstitucionales no solo por la invasión competencial que usted ha tratado de interpretar —vamos a decirlo así—, y genera una gran inseguridad jurídica, sino por la penalización que se hace al poseedor de una propiedad inmobiliaria, vulnerando el derecho a la propiedad por una aplicación tendenciosa de la función social de la propiedad. Exceso de regulación, intervencionismo, impuestos y nuevas cargas son atributos de esta ley, y todos ellos son factores inflacionistas en el mercado de la vivienda, muy lejos de una regulación que vaya en el sentido de aumentar la oferta y, sobre todo, dar seguridad jurídica y garantizar el equilibrio entre medidas sociales y económicas. Y la verdad es que tenía muchísima curiosidad por su comparecencia porque hace muchísimos años que sigo su trabajo y además somos paisanos, y me cuesta creer que usted comulgue y esté de acuerdo con las determinaciones de esta ley, y más con su perspectiva, porque, habiendo analizado y participado en toda la regulación urbanística de los últimos tiempos, llaman la atención muchas cosas.

Lo primero que le pregunto es qué opinión le merece —no hemos profundizado en detalle, usted ha pasado por encima con respecto a muchas cosas, quizá por el tiempo de que disponemos— lo que se regula en el artículo 15 de esta ley, cuando se pretende la calificación permanente de un suelo como vivienda protegida, porque eso significa —estará de acuerdo conmigo— que es no entender que la ciudad está en constante evolución, que no se puede calificar ningún suelo de manera permanente, porque la ciudad crece, se transforma, se adapta a las nuevas necesidades, y, por otra parte, la propuesta supone cercenar la potestad de planificación que tienen los municipios.

También hay una clara invasión de las competencias de las comunidades autónomas en la política de vivienda al imponer un plazo mínimo de la calificación para todas las viviendas protegidas. O sea, cada

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 57

comunidad autónoma debe regular su legislación y normativa correspondiente. Si en esta tesitura, usted lo admite, me gustaría conocer cuál sería su opinión en cuanto a que se pudieran regular procedimientos de urgencia o emergencia a través de leyes de competencia estatal, pensando en que muchas veces la clave de la falta de vivienda y que haya zonas de mercado tensionado está en la lentitud de los procedimientos administrativos. Usted conoce el caso de Santa Cruz de Tenerife —hemos vuelto al plan del año 1992, en el que creo que usted tuvo algo que ver, y estamos en 2022— y quisiera saber si esto se podría solucionar con un procedimiento de urgencia o emergencia. También hay que aplicar medidas para el desarrollo del marco urbanístico en coordinación con las comunidades autónomas.

Termino, presidente. Nos preocupa —además de salvar el tema competencial, suponiendo que se pueda salvar— que todas estas medidas que propone la ley no son efectivas. Usted ha intentado salvar ahora mismo el tema de la regulación de las rentas de alquiler. No son prácticas y su experiencia en otros países —usted dice que son constitucionales— demuestra que su efecto es el contrario. Tal y como están redactadas las fórmulas de contención de rentas en esta ley y esas indicaciones a grandes tenedores, ¿usted mantendría esas determinaciones en esta ley?

Muchas gracias, presidente, por el tiempo que me he pasado.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Acabamos con el Grupo Socialista. Doña Eva Bravo Barco tiene ahora la palabra.

La señora **BRAVO BARCO**: Buenas tardes, señor Parejo. Ante todo, permítame darle la bienvenida en nombre del Grupo Parlamentario Socialista a la sede de la soberanía nacional y, sobre todo, agradecerle su participación. Como tengo poco tiempo, me centraré en aquello en lo que un catedrático de Derecho Administrativo de su prestigio más nos puede ayudar. Le haré preguntas relacionadas con el derecho, concretamente con el marco jurídico y competencial de esta iniciativa legislativa.

El proyecto de ley basa sus títulos competenciales en lo dispuesto en el artículo 149.1.1, 3, 6, 8 y 13 de la Constitución y mucho se ha hablado en torno a si estos títulos competenciales son válidos o si, por el contrario, el proyecto de ley invade competencias autonómicas. Dado que se ha convertido en un asunto polémico tanto dentro como fuera de la Cámara, le pregunto directamente: ¿Considera que el texto normativo invade competencias atribuidas a las comunidades autónomas? Además de una respuesta general, me gustaría que nos hablara de la base competencial para regular un determinado asunto, que es la necesidad de salvaguardar los parques públicos de vivienda, evitando determinadas prácticas de enajenación de vivienda pública que se han producido en el pasado reciente y que constituyen a día de hoy una demanda de toda nuestra sociedad. El proyecto de ley avanza en esta salvaguarda del parque público. En su opinión, ¿tiene capacidad el legislador estatal para establecer disposiciones en esta materia basándose en las competencias que el Estado tiene atribuidas constitucionalmente?

Otra controversia que se ha puesto encima de la mesa por algún grupo parlamentario es la supuesta colisión de este proyecto de ley con el derecho a la propiedad privada, y, sin embargo, en la exposición de motivos del proyecto de ley se establece la necesidad de conciliar los dos derechos constitucionales, el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda. Desde su perspectiva, ¿qué configuración legal puede tener esta conciliación entre ambos derechos en el contexto de la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales que atribuye el artículo 149.1.1 de la Constitución al legislador estatal? Sobre ambos puntos, invasión competencial y colisión con el derecho a la propiedad privada, existe una clara disparidad entre el informe del Consejo General del Poder Judicial al anteproyecto de ley y el voto particular al mismo emitido por cinco de sus vocales. ¿Qué opinión jurídica le merece este informe?

Señor Parejo, en el Grupo Parlamentario Socialista tenemos claro que la ley que salga de este Parlamento debe respetar escrupulosamente el marco constitucional, porque el mandato a los poderes públicos recogido en el artículo 47 de nuestra Constitución necesita que la ley estatal que lo desarrolle sea sólida jurídicamente para que perdure en el tiempo, y este es el principal trabajo que tenemos como legisladores, y para conseguir este objetivo, su opinión, como uno de los más eminentes juristas de nuestro país, es muy importante para todos nosotros, por lo que le reitero nuestro agradecimiento por su presencia.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 58

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, portavoz.
Señor Parejo, tiene usted ahora la palabra.

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III):
Gracias.

Algunas de las preguntas o intervenciones, si las he interpretado bien, plantean cuestiones que se solapan o coinciden, de modo que intentaré agruparlas para no ocuparles a ustedes demasiado tiempo, porque supongo que tendrán ulteriores comparecencias.

Tengo que hacer una aclaración previa con carácter general, y es que la opinión que aquí he expuesto se refiere al uso del título competencial. No he formulado ningún juicio sobre preceptos concretos, he dicho si se podía o no se podía ejercer ese título competencial, y, a mi juicio, esto es incontrovertible, de acuerdo con la jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional, que dice que el Estado, usando el 149.1.1, puede determinar las condiciones básicas referidas a los contratos de arrendamiento y, en particular, a todo lo referido a la función social de la propiedad en esta materia. Por lo tanto, me atengo a lo que ha dicho el Tribunal Constitucional.

En segundo lugar, yo no puedo formular un juicio ante ustedes porque por mi parte supondría atribuirme unos conocimientos que no tengo acerca de si son efectivas o no son efectivas o para saber qué repercusión va a tener desde el punto de vista económico la opción del texto legal. Para eso tendría que tener otra formación y otros conocimientos, por lo que me limito a un juicio estrictamente jurídico-constitucional. Y a este respecto, me permito invocar al Tribunal Constitucional Federal de Alemania, al que se le expusieron en su momento este tipo de consideraciones sobre la efectividad, sobre si iba a producir el texto legal alemán un retraimiento de los propietarios, consecuencias negativas sobre el mercado, etcétera. El Tribunal Federal Constitucional vino a decir que lo que él podía establecer era si eso era constitucional o no desde el punto de vista de los criterios: primero, de la conformidad con los preceptos, y segundo, sobre el principio capital en la medida en que hay un ámbito de discrecionalidad o libre configuración por parte del legislador acerca de la proporcionalidad: si la medida es necesaria, si la medida es idónea y si la medida pondera adecuadamente los intereses en presencia. Luego, la cuestión de si va a ser efectivo o no, eso tiene que ser un juicio de ustedes y del Parlamento, no puede ser un juicio del jurista. Yo no tengo conocimientos para emitir un juicio acerca de qué consecuencias puede tener en el mercado una opción u otra, porque todos saben que los mercados reaccionan de diferente manera ante las distintas circunstancias, y muchas veces las opiniones de los economistas anunciando que se va a producir esto o lo otro luego no se producen. Quiero decir que yo me tengo que circunscribir aquí a lo que sé y a lo que mi disciplina permite afirmar.

Desde ese punto de vista, entrando en las distintas cuestiones, si las he entendido bien, acerca de si la ley se extiende a cuestiones que no son propias de las condiciones básicas, depende de la interpretación que se haga. A mi juicio, la doctrina del Tribunal Constitucional es clara en el sentido de la aplicabilidad al caso del 149.1.1. Luego los juicios que se puedan hacer acerca de si el alcance de esas bases van más allá de lo que es necesario no podríamos hacerlos aquí. Tendríamos que hacer un análisis precepto a precepto, considerando además el tejido sistemático completo del texto legal para llegar a una conclusión u otra, pero entiendo perfectamente que pueda mantenerse una posición distinta. Yo me atengo a la doctrina del Tribunal Constitucional y, dada la importancia del bien social vivienda y los momentos que estamos viviendo en nuestra comunidad en esta materia, creo que se puede sostener rotundamente que nada hay que impida una intervención al amparo del artículo 9.2. Yo no he sostenido que el artículo 47 sea un precepto competencial; lo que digo es que fija un principio de todas las políticas rectoras —todas— a todos los poderes públicos. La pregunta es si además del que claramente puede, que es la comunidad autónoma —porque resulta claramente del artículo 148.1.3.º—, puede el Estado desde otros títulos competenciales que no son sobre la vivienda incidir en la materia. Aquí creo modestamente que la doctrina del Tribunal Constitucional me permite sostener lo que he dicho.

Ahora bien, si entramos más en detalle en la cuestión, puesto que ha habido varias intervenciones que se han referido a los artículos 15 y 18.2 y a los parques públicos, a mi juicio la dificultad del proyecto de ley es cuáles son las condiciones necesarias para la efectividad del derecho. Esta es la cuestión jurídica; como creo haber entendido que alguno de ustedes ha dicho legítimamente, solamente la regulación de los derechos y deberes de la propiedad —los básicos y a lo mejor algún otro aspecto— y no cuestiones institucional-organizativas, como pueden ser los instrumentos parques públicos, las reservas de suelo o los parámetros a utilizar para la delimitación de las zonas. Evidentemente, no podemos entrar en detalle

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 59

en esta cuestión, pero puedo decir con carácter general que, desde mi perspectiva, en la medida en que justamente el artículo 47 proclama un derecho, sin perjuicio de que no sea perfecto —no se trata de un mero principio, puesto que se proclama la cotización; no es perfecto, sigue siendo de configuración legal y no se puede invocar sino en los términos de la legalidad, y por eso existen este proyecto de ley y luego las leyes de las comunidades autónomas—, lo que está claro es que en la estructura del artículo 47 y en la medida en que el Tribunal Constitucional impone una aproximación vertical al problema —es decir, administrativa, no horizontal o de legislación civil, como intenté explicar— tanto para la comunidad autónoma como para el Estado, esto implica necesariamente, a mi juicio —otra cosa es que se pueda discutir precepto a precepto, caso a caso; cosa que no podemos hacer ahora—, que tiene que haber medidas institucionales y figuras jurídicas y técnicas, puesto que se trata de prefigurar en términos básicos la efectividad de un derecho que es prestacional. Si es prestacional quiere decir que esto es programación de actividad administrativa, y la programación de actividad administrativa exige medidas económicas, medidas organizativas y técnicas instrumentales, como los parques públicos. Otra cosa es si el alcance es excesivo o si se podía haber quedado antes, cosas en las que aquí por evidentes razones no podemos entrar.

La opinión de un compañero tan destacado como Trayter no puedo más que respetarla. Lo que pasa es que la pregunta que se hace en relación con Trayter es demasiado genérica. ¿La ley podría haberse hecho sin la tacha de constitucionalidad? Contestar esto exigiría no una sesión, sino un seminario de un año de análisis muy detenido. Yo humildemente lo que he hecho ha sido un análisis a partir de un texto. Las opciones legislativas, si se hace así o de otra manera, no corresponden a un humilde profesor de universidad; es una cuestión parlamentaria que me desborda ampliamente. Ahora, ya más allá de la perspectiva competencial, desde la perspectiva sustantiva, creo que se ha hablado de la función social desde el punto de vista de la convivencia y de qué problemas de convivencia hay cuando el Estado y las comunidades autónomas intervienen. Puesto que cada tipo de bien tiene una función social distinta en el marco socioeconómico —y creo que todos estamos de acuerdo en que la vivienda constituye un tipo específico de bien que tiene también una función social muy destacada y típica—, los derechos y los deberes que están ínsitos en la ponderación de la función social de cada tipo de bien, los derechos y deberes que tiene que ponderar el legislador en general —el estatal o el que sea—, no pueden separarse. Es decir, las acciones de ambos legisladores, en el supuesto de que sean dos, tienen que acumularse de manera armónica en la definición del contenido del derecho de propiedad; o sea, el contenido del derecho de propiedad es único y no puede haber, por un lado, unos derechos y deberes establecidos por el Estado y, por otro lado, otros derechos y deberes establecidos por la comunidad autónoma, sino que deben armonizarse en términos básicos y de desarrollo o establecimiento más concreto por parte de las comunidades autónomas en el marco de los límites que deriven de lo básico. Es decir, en el supuesto de que el Estado tenga esa competencia —como yo afirmo, aunque sea discutible su alcance—, la función social se define conjuntamente o es el resultado de la acción conjunta de ambos legisladores, de tal manera que la función social tiene un contenido básico para garantizar una mínima igualdad, pero luego puede tener contenidos mayores no homogéneos en los diferentes territorios, siempre y cuando la legislación de la comunidad autónoma correspondiente se mantenga dentro de los límites de lo básico, que sería lo menor. Es decir, el contenido esencial del derecho del artículo 33.2 más el principio de proporcionalidad serían los únicos límites, puesto que lo básico no es idéntico a lo homogéneo.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene tres minutos más.

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III): ¿Tres más? A lo mejor me estoy alargando demasiado y no voy a poder contestar a todo.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene hasta cinco minutos.

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III): Diferenciación de las figuras de propietario y de gran tenedor. A la luz de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional —no el español, sino, en este caso, el federal alemán— me parece que esto no tiene duda ninguna. El derecho de propiedad en nuestra Constitución, igual que en todas las constituciones de Europa, descansa en la libertad y, por tanto, en otorgar un soporte material al libre desarrollo de la personalidad y a la autonomía; es el soporte económico-financiero del desarrollo en libertad de la propia vida. Este es el sentido del derecho de propiedad, puesto que el artículo 33.2 no es sino una norma de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 60

transformación de todos los contenidos patrimoniales posibles para una persona a los efectos de su subsunción en la garantía que establece el artículo 33.2. Desde ese punto de vista, no es lo mismo que un propietario —sea una persona física o una empresa— utilice la propiedad no para la administración propia, sino como activo o capital para el desarrollo de su actividad empresarial, porque ya hay una desconexión respecto del principio de soporte económico-financiero al desarrollo con autonomía de la propia vía individual y, por tanto, hay aquí una base suficiente para la diferenciación. Ahora, el gran tenedor puede tener diez viviendas, mil viviendas o las que sean y cuanto más se produzca en una empresa la desconexión entre el gestor con capacidad de decisión y el titular del capital —por ejemplo, en los fondos, donde un CEO que no tiene nada que ver con la propiedad administra ese capital— más separados estamos y, por tanto, mayor capacidad tendrá el legislador para incidir en la situación de ese gran tenedor.

En cuanto a la reserva, está establecido ya en el texto refundido de la ley de suelo. Se podría criticar que se reserve el 50 % para alquiler, pero es una cuestión que ya nos remite a un alcance específico en el que aquí no podemos entrar. Respecto a si la regulación administrativa constituye una penalización de la propiedad, un intervencionismo excesivo o va a producir una restricción de la oferta, esas pueden ser críticas muy legítimas desde otras perspectivas —y, desde luego, desde la parlamentaria— al proyecto de ley o a cualquier ley que administrativamente pretenda establecer un régimen a este respecto, pero aquí de lo que se trata, a mi juicio, es de si es inconstitucional o no, y no de si es más intervencionista o menos intervencionista, que son opciones de política que tienen que mantenerse dentro de la Constitución. Por tanto, yo me atengo únicamente al texto constitucional. Desde ese punto de vista, ¿la calificación permanente es una medida proporcional a los efectos de garantizar la función social a la vista de la experiencia española? ¿El plazo mínimo de calificación es excesivo? ¿Puede establecerse un procedimiento de urgencia? En España no somos muy dados a establecer procedimientos eficaces, como demuestra el procedimiento urbanístico de aprobación de los planes y su manejo, y el procedimiento aquí previsto está bastante articulado sobre el modelo de los planes urbanísticos con información pública, memoria, etcétera. Ahora bien, dada la entidad de la medida a adoptar, creo que tiene que haber un procedimiento con garantías en el que participe todo ciudadano, porque, si no, ¿cómo se produce la ponderación de intereses? Esto es absolutamente capital.

Respecto a si las medidas no son efectivas, vuelvo a lo mismo. No puedo enjuiciar la efectividad, no sé qué efectividad pueden tener las medidas. A mí lo que me incumbe y para lo único que soy competente es para decidir si, a mi juicio, son constitucionales o no, porque la última palabra la tiene el Tribunal Constitucional.

Y, finalmente, en cuanto a si el texto invade competencias de las comunidades autónomas, volvemos a lo mismo. Se han citado los parques públicos, la colisión con la propiedad privada o la conciliación de los artículos 33 y 47. Sobre los parques públicos, vuelvo a lo mismo; una legislación administrativa, sea básica o no, tiene que entrar en preprogramar la acción correspondiente de la Administración, porque, si no, ya no sería legislación administrativa, sino que sería una legislación civil horizontal, y la Administración funciona sobre figuras técnicas, instrumentos, procedimientos y organizaciones. Me parece inexcusable que el proyecto entre en esto. Otra cosa es el alcance.

En cuanto a la colisión con la propiedad privada, creo que no hay colisión entre los artículos 47 y 33, sino que el artículo 47 marca la función social de un tipo de propiedad, que es la vivienda, y, por tanto, marca una orientación obligatoria a la luz del artículo 9.2 para todo legislador que sea competente dentro del ámbito de sus competencias para regular el contenido del derecho de propiedad ex artículo 33.2 en consideración a ese tipo de bien, que es la vivienda —artículo 47— y su función social.

Perdón, presidente, ya termino. En cuanto al informe del Consejo, el Consejo es una institución tan importante que a mí se me hace muy cuesta arriba dar una opinión en una frase, pero, con todos mis respetos para el Consejo y para quienes lo han redactado, sí puedo decir que creo que ese informe no es suficientemente justo con el texto que se le sometió y contiene afirmaciones excesivamente rotundas a ese respecto. Sé que es una opinión personal y muy modesta frente a la autoridad que tiene el Consejo, pero yo no estoy de acuerdo con el informe.

Gracias, presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Muchísimas gracias.

Me van a perdonar, señorías, pero no he querido que ningún grupo se quedara sin la respuesta del profesor Parejo, al que le agradezco su presencia y su exposición.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 61

El señor **PAREJO ALFONSO** (catedrático emérito de Derecho Administrativo, Universidad Carlos III): Soy yo el que tengo que agradecer la extrema consideración que han tenido conmigo las señoras y los señores diputados. Agradezco su benevolencia y las palabras que me han dirigido y estoy a su completa disposición.

El señor **PRESIDENTE**: Por algo serán esas palabras que le han dirigido.

Muchas gracias.

Suspendemos la sesión por tres minutos y pasamos al siguiente compareciente. **(Pausa)**.

— DE LA SEÑORA MARTÍN RODRÍGUEZ (ARQUITECTA Y DIRECTORA DE FÜNDC). (Número de expediente 219/000817).

El señor **PRESIDENTE**: Para concluir la sesión de hoy tenemos a doña Mari Paz Martín Rodríguez, arquitecta y directora de FÜNDC, que va a darnos su propia valoración de este proyecto de ley. Bienvenida a esta Cámara. Estamos encantados de poder escuchar lo que nos tiene que decir. Ya sabe que su turno es de veinte minutos, escuchará después lo que le van a preguntar los distintos grupos y podrá responder a todos ellos a la vez cuando acaben. Sin más, le damos la palabra.

La señora **MARTÍN RODRÍGUEZ** (arquitecta y directora de FÜNDC): En primer lugar, buenas tardes. Es para mí realmente un honor estar en esta casa hoy. Es la primera vez que vengo en mi vida al Congreso de los Diputados y delante de ustedes la verdad es que me siento pequeña, sobre todo porque he estado siguiendo lo que he podido en *streaming* de la conversación que tenían hoy acerca de la ley. Para mí es un increíble honor y espero estar a la altura de las expectativas. Quiero decirles también que yo no soy jurista, soy arquitecta, experta en urbanismo y, en realidad, experta en arquitectura y longevidad. Voy a intentar ser breve y menos densa. **(Apoya su intervención en una presentación digital)**. Yo hoy vengo a hablar de lo que llamo «pueblos llenos, casas vacías», porque, como la ley habla del acceso a la vivienda, creo que es interesante aportar desde la óptica de lo rural. Yo estoy aquí gracias a que soy experta en arquitectura y longevidad, porque realmente en los territorios rurales vive muchísima gente mayor y, por eso, entré en contacto con el tema de la vivienda en los territorios rurales. Soy parte del G100, que es un grupo de investigación de cincuenta hombres y cincuenta mujeres que estamos tratando una «nueva ruralidad» en el grupo de vivienda y urbanismo. Además, en el año 2020 fui adjudicataria para hacer un estudio en una comarca concreta, que es tierras sorianas del Cid, junto con otras dos empresas, una de ellas la lleva José Antonio Herce, que es un economista, y la otra es Cuatro Tapias, que es una empresa de arquitectura que está en el medio rural. Yo vivo en Madrid, yo no vivo en el entorno rural, eso también es muy importante que lo diga. Con las conclusiones de ese estudio y guiándome a través de ellas les voy a intentar hacer entender o vislumbrar la problemática que hay en realidad en los entornos rurales, porque cuando se habla de vivienda no es lo mismo legislar desde el mundo urbano que legislar desde el mundo rural.

Aquí vemos el mundo rural ideal que todos queremos y que a todos nos encantaría. Hay una agenda urbana ahora para que suceda esto, que los pueblos vuelvan a estar repoblados, que se llenen de gente de todas las edades y que haya diversidad, pero en el mundo rural hay un grave problema de vivienda y sin vivienda es imposible repoblar. Basándome en el estudio, primero, voy a identificar los problemas encontrados; segundo, voy a hablar de las conclusiones; tercero, voy a hablar de unas propuestas, y, por último, un poco de la ley. Por tanto, no voy a hablar de la ley en todo, porque me la he estudiado pero yo soy técnico y la tendría que aplicar, por lo que daré alguna orientación con respecto a lo rural.

El territorio rural en España representa el 80 % del territorio, por lo que, si estamos legislando, no puede ser que el 80 % del territorio se quede sin leyes. Hablo de la comarca de tierras del Cid, pero sucede lo mismo en casi todas partes. El ámbito territorial de nuestro estudio tenía 32 municipios con 126 núcleos de población, es decir, una población muy disgregada, con núcleos muy pequeños y con graves problemas para gestionar el suelo. Con respecto a la población, es verdad que la población va descendiendo y nos estamos despoblando. Los municipios más grandes están ganando población en detrimento de las municipalidades más pequeñas y casi todas las personas que buscan vivienda la buscan en municipios de más de 5000, 10000 o incluso 20000 habitantes. La pirámide de población es esta, invertida, con población muy mayor y muy envejecida —mayores de ochenta y cinco años— y, desgraciadamente, con muy pocos jóvenes. Si analizamos la cantidad de personas que viven en este territorio, como residentes hay 13000 personas, pero tienen unas poblaciones estacionales que se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 62

triplican o cuadruplican, dependiendo también de la zona española. Son territorios que tienen este problema: una población estable muy baja y una población estacional que llega en picos en verano y en fines de semana. Luego, nunca hay que olvidar que en los territorios rurales también hay muchos trabajadores del sector agroalimentario que también tienen necesidades de vivienda, porque hay muchas empresas en España que se dedican a ello.

En cuanto a la vivienda en el medio rural, cuando nosotros hicimos este diagnóstico nos reunimos con grupos focales de todo tipo —arquitectos y técnicos que estaban en el territorio, inmobiliarias locales, etcétera— y las palabras que aparecían son las que veis en la pantalla: precios elevados, falta de alquiler, deterioro, ruina —esta es una de las palabras que aparecen siempre—, etcétera. Uno de los primeros problemas era la ausencia de datos fiables. El censo de población de vivienda de 2011 es el que tenemos ahora mismo para valorar el estado de la edificación; el que iba a salir en 2021 todavía no ha salido aunque esperamos que salga pronto. Después tenemos los datos de la Dirección General del Catastro que no coinciden con los datos del INE, porque como técnicos los hemos intentado cruzar y es imposible. Nosotros hemos hecho cuestionarios a las personas que habitan en el territorio y reuniones con grupos focales, entre ellos, notarios, registradores y todo este tipo de gente, Idealista.com —que al final es la Biblia de todas estas cosas— e inmobiliarias locales. ¿Qué pasa en estos territorios? Hay un planeamiento escaso y falta de medios técnicos y económicos para poder aplicarlo. En toda la zona de estudio solamente había un arquitecto municipal para 32 municipios. No tienen planes generales de ordenación urbana. No hay normativa específica para esos territorios, lo cual es una complicación más.

Diagnóstico del mercado de la vivienda. Voy a ir mencionando cada epígrafe para encontrar las palabras clave. Con respecto al uso, si analizamos el uso de las viviendas en entornos urbanos, la primera vivienda, la vivienda principal, es la que abunda. En los territorios rurales es al revés, la vivienda secundaria es la que abunda y el problema es muchísimo más grande con la vivienda vacía. Últimamente, se ha notado una tendencia a que la vivienda principal vaya desapareciendo y vaya apareciendo cada vez más vivienda secundaria. El estado de conservación y habitabilidad de las viviendas. ¿Qué pasa? Que en las viviendas principales sí que se realizan mejoras y reformas, también en las viviendas secundarias, pero se abandonan las viviendas vacías. Hay un parque construido que está abandonado, y esa es una realidad en comparación con los entornos urbanos. Si miramos el índice de habitabilidad, en la encuesta del año 2011 del INE se establece que casi el 5% de viviendas está en ruinas, pero si aplicamos esos criterios a edificios anteriores a 1980, es decir, a los más antiguos, que son los que se supone que tienen más problemas de habitabilidad, en nuestro territorio se incrementa por diez el número de viviendas con ese tipo de problemas.

Las ruinas. Pasa lo mismo. En el INE aparece un 0,4, pero esta tasa, según un estudio de campo que hicimos, se multiplica por diez. Hay muchísimos pueblos que tienen unos problemas horribles con el tema de las ruinas y, a pesar de que la ley les ampara para poder declarar expedientes de ruina, muchísimos municipios no tienen ni la capacidad económica ni la capacidad técnica. Es imposible. Gestionar ese patrimonio en un pueblo pequeño es imposible.

El alquiler. Aunque parezca mentira, en el medio rural hace falta vivienda en alquiler, porque hay muy poca. Además, la mayoría de la vivienda de alquiler, por lo menos en nuestra zona de estudio, son pisos, ni siquiera casas. Todo el mundo que piensa en irse de la ciudad al campo busca casas con terrenos, y lo que hay ahora mismo en el mercado es lo contrario, pisos, que es donde ellos no quieren vivir.

Los precios del alquiler. Sorprendentemente, según la zona de estudio, los precios por el alquiler son de 567 euros al mes en un pueblo de menos de cinco mil habitantes. Es un alquiler muy caro. El mercado está tensionado: hay mucha demanda, muy poca oferta y poca vivienda pública también. ¿Por qué no se alquila la vivienda en el medio rural si está vacía? Pues porque en la mente de las personas que habitan en el medio rural está implantado que el alquiler no es una opción; o sea, las personas no quieren alquilar, está metido en su ADN. Aunque en realidad saben que vendría gente que lo necesita, tienen miedo de impagos, de deterioro de viviendas y de todas estas cosas, sobre todo porque son casas familiares, de sus abuelos, etcétera.

Con respecto a la venta, el medio rural también tiene una cosa muy específica, y es que la vivienda está completamente pagada. La mayoría son herencias y, por tanto, son propietarios del cien por cien de las viviendas. Hay muy poquitas con hipoteca en ese sector, porque hay poca gente joven que esté comprando en el medio rural, también eso hay que admitirlo.

Picos de vivienda y cómo está ahora mismo el mercado de compraventa. Pues cada vez se vende menos, eso también es verdad, hay poco movimiento en las zonas rurales. ¿Por qué? Porque los precios

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 63

son altos y hay muy poca opción de vivienda en alquiler con opción a compra, que también podría ser un modelo; se podría probar con personas que puedan venir para que la alquilen y, si quieren, se la puedan quedar. También hablamos otra vez de unos precios de mercado que son completamente exagerados. Que en un pueblo pequeño el metro cuadrado esté a 1400 euros es una salvajada, pero es lo que hay ahora mismo. Si las casas están muy deterioradas a lo mejor el precio baja a 500 o a 400, pero, si lo comparamos, el mercado está tensionado.

Vivienda pública, según el estudio de esta zona. El Gobierno de Castilla y León tiene un plan llamado Renove y muchos ayuntamientos, sobre todo en los que no hay disponibilidad de vivienda, han empezado a reformar la casa del maestro, las escuelas públicas o la casa de farmacéutico, todo este tipo de edificios. Esta vivienda pública tiene músculo. En toda la zona hay cien viviendas, que es mucho en comparación con las trescientas setenta y cinco que había en total, y están casi todas ocupadas; además, la previsión es que haya un crecimiento de un 39%. Es decir, ayuntamiento que renueva y ayuntamiento que alquila, ayuntamiento que llena las casas, y eso está demostrado.

Demandantes de vivienda. Cuando hablamos de demandantes de vivienda todos pensamos en personas jóvenes que se quieren emancipar, que quieren montarse una nueva vida. En los pueblos no hay fórmula para emanciparse. Se está produciendo ahora un fenómeno de gentrificación en ellos, de manera que muchos jóvenes tienen que irse a la capital —según nuestro estudio, a Soria— que es donde encuentran ofertas de vivienda adaptadas a ellos, con sus familias o con sus proyectos de vida. Es decir, se está produciendo una diáspora y, al final, el que compra en un entorno rural es una persona jubilada, una persona que teletrabaja o gente con otros medios económicos. Por tanto, los jóvenes necesitan vivienda.

Trabajadores. Lo comentaba antes. En la zona de estudio hay empresas hortofrutícolas grandísimas, hostelería —en el medio rural hay turismo— o servicios de cuidados para personas mayores. Toda esa gente no encuentra vivienda en alquiler. Hay una demanda bastante amplia. Y esto pasa en casi todos los territorios.

Personas mayores. Ahora mismo también se está produciendo —os lo digo como experta de personas mayores— una diáspora de las ciudades a entornos rurales de personas que quieren envejecer y con envejecimiento activo. La mayoría de los *cohousings* en España se están estableciendo en zonas rurales, primero porque no tienen suelo y, segundo, porque les parecen entornos muy saludables para poder vivir. Los locales son personas mayores. Ahora mismo estamos pensando en un modelo institucional, residencias de mayores y cosas de este tipo, pero también harían falta viviendas tuteladas, otros modelos para envejecer de otra manera.

Efecto COVID. Esto es Google Trends. Después de la pandemia, las búsquedas en Google Trends de casa en un pueblo, irse a vivir a un pueblo y alquiler en un pueblo eran tendencia, eran lo que más se buscaba. Ahora hay un mercado que ha empezado a subir en este sentido. La comunidad autónoma donde más se busca vivienda es Castilla y León; bueno, se busca cerca de las grandes capitales, por el efecto Madrid, el efecto Barcelona, el efecto grandes capitales, y donde más se busca vivienda en alquiler en pueblos es en Madrid, casualmente.

Conclusiones. Esto es un DAFO. Tenemos una serie de dificultades, tenemos una serie de debilidades, pero también tenemos una serie de oportunidades y de fortalezas que están aquí expresadas. Como tengo que ir rápido no las voy a leer, pero os voy a dejar la presentación. Nosotros detectamos que el potencial del mercado de la vivienda rural es realmente muy bueno para equilibrar territorios, ahora que se está hablando mucho de esto, y hay que hacerle caso.

Soluciones específicas. Estas son las soluciones concretas que nosotros proponíamos para mejorar el tema de la vivienda en su territorio. Es imposible que un ayuntamiento o una administración muy pequeños aborden todos estos temas, que lo puedan hacer, más que nada porque hay muchas normativas técnicas. Por ejemplo, el estado de conservación de la edificación se resuelve con las inspecciones técnicas de edificios o las inspecciones energéticas de edificios, y eso solamente se realiza en España por ley en municipios mayores de veinte mil habitantes. Navarra es la única comunidad autónoma que ahora ha empezado a hacerlo obligatorio en entornos rurales. Por tanto, nosotros lo que proponíamos es que se asociasen en un supermunicipio; ya que veinte mil es la cifra de habitantes que se necesita para poder aplicar determinadas leyes que ya están en marcha. En un sistema como el de la izquierda (**señala la diapositiva**), proponíamos que se uniesen —la unión hace la fuerza— y que se pudiese nombrar un territorio inteligente, una comarca inteligente que pudiese actuar como un gran municipio y, con ello, crear una empresa supramunicipal de vivienda que ayudase a estos municipios que no tienen ni medios ni

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 64

recursos a poder articular todas estas medidas en sus propios territorios, especialmente porque ahora vienen la Agenda Urbana, los fondos de rehabilitación, etcétera.

¿A qué se dedicaría esta empresa municipal? A conservación e inventariado. Para ello, nosotros proponemos el ruinastro. A ver, la Ley del Suelo establece que cualquier propietario... **(Un señor diputado pronuncia palabras que no se perciben.—Rumores)**. Ruinastro es esto. Sede general del ruinastro. ¿Por qué proponemos esto? Esto es una provocación, pero es que en muchos municipios el alcalde no puede llegar a un pueblo de veintiséis habitantes y decirle a un vecino: oye, que tienes una ruina y, como la ley a mí me ampara, tú tienes que conservar el edificio. **(El señor presidente ocupa la Presidencia)**. La Ley del Suelo establece que el propietario de una vivienda tiene la obligación de conservación. Es obligatorio. Tener un bien te obliga a mantenerlo. ¿Qué pasa? En muchos pueblos hay herencias y hay quienes no se hacen cargo de esto. Pues si Catastro grava unos bienes con un IBI, también habría que gravar una serie de ruinas —entiendo yo, pero ustedes son todos legalistas—, y eso que yo no estoy a favor de gravar, sino de incentivar. **(El señor Figaredo Álvarez-Sala: Las ruinas se gravan)**. Pero lo que está en Catastro respecto a ruinas no se refiere a las ruinas reales que tienen los municipios.

Ruralite. Como les comentaba antes, Ruralite es una inspección técnica de la edificación realizada por técnicos competentes y profesionales que establecen unos criterios sobre el estado de habitabilidad y accesibilidad — la propia ley también habla de este tema—, pero en entornos rurales, y que da un sello de calidad para poder alquilar y poder ver realmente el estado de conservación. Nosotros también proponíamos la promoción. Una vez detectadas en el análisis cuántas viviendas podrían estar disponibles o cuántas ruinas o cuántos edificios en mal estado podría haber, proponemos una estrategia de acupuntura y regeneración urbanas rurales. Por ejemplo, esto es Pescueza, en Extremadura, el pueblo residencia; si no lo conocéis, buscadlo, porque es un ejemplo precioso. Es un pueblo completamente accesible: han adaptado todas las viviendas para los mayores y han creado un sistema de apoyo a las personas que viven allí. Se han generado doce puestos de trabajo y tienen diecisiete niños en el pueblo. Es decir, se puede hacer una política de repoblación actuando exclusivamente desde la accesibilidad. También hay pueblos que, con planes específicos de retirada de ruinas, han creado espacios públicos agradables para las personas que viven en ellos.

Vivienda de rehabilitación oficial rural. En Castilla y León sí que está contemplado, pero creemos que la ley debería añadir, dentro de las diferentes viviendas de protección oficial, una específica rural, porque el medio rural es muy diferente al resto y debería tener todas las consideraciones que sean necesarias. Para que os hagáis una idea de la escala, os pongo el ejemplo de nuestro territorio: considerando el tanto por ciento de ITE negativas, el tanto por ciento de ruinas y de solares, a nosotros nos salían de 500 a 1500 viviendas que podrían ser rehabilitadas y metidas en un parque público de viviendas. Hay personas que a lo mejor optarían por irse a vivir a un entorno rural si tuviesen esa posibilidad. Esto es un PAU **(señala la presentación digital)** de 700 viviendas y se podría comparar, más o menos, con un pueblo.

Reutilización de inmuebles de titularidad pública o privada para la creación de viviendas colectivas para nuevos pobladores, trabajadores y estudiantes. Si el patrimonio privado de las personas no se quiere utilizar para esto, en los entornos rurales sí que existen edificios que ahora mismo no tienen uso porque están abandonados y han dejado de ser utilizables; además, son infraestructuras públicas. Estos son casos de empresas **(señala nuevamente la presentación digital)** que, por ejemplo, han rehabilitado edificios para alojar a sus trabajadores. Este caso también existe: les ponen barracones y ahí se quedan. En el entorno rural, como veréis, hay muchísimas edificaciones vacías que se podrían llenar de propuestas arquitectónicas muy interesantes y muy baratas para hacer que esta vivienda pudiese salir a la luz. En la ley hemos visto que se plantea utilizar edificios públicos o edificaciones públicas para reconvertirlos.

Dinamización y garantías del alquiler. Ya existe el ejemplo en el País Vasco de una oficina de gestión de intermediación de alquiler entre inquilinos que tienen reticencias a alquilar. Es especialmente vital en entornos rurales que el ayuntamiento garantice el pago de las rentas, las inspecciones técnicas, las reparaciones, porque todas estas cosas son las que hacen que los propietarios no quieran alquilar. Este tipo de oficinas sí serían muy interesantes.

Innovación en el acceso a la vivienda. Ya que es un territorio que tiene tantos problemas, lo ideal sería utilizarlo como territorio de innovación o, a lo mejor, de proyectos piloto de nuevas tendencias, de cesiones de uso, de acceso a ruinas. A lo mejor ahí se podría hacer una prueba y ver cómo podría funcionar. En Inglaterra hay ejemplos de esto: dan vivienda a personas vulnerables a cambio de rehabilitación; les enseñan a rehabilitarlas, les enseñan un oficio y esas personas luego se integran a la sociedad.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 65

Por último, la publicidad, la difusión. Nadie puede desear lo que desconoce. Nosotros proponíamos una plataforma que se llama Ruralista, que es lo contrario a Idealista —por eso empezaba ahí—, en la que se pusiese en valor y se visibilizase la cantidad de posibilidades que presenta nuestro patrimonio construido. La ventaja que tiene el entorno rural es que ya tiene patrimonio y, por tanto, no habría que construirlo, habría que rehabilitarlo.

Esta sería nuestra superempresa municipal de la vivienda (**señala la presentación digital**), que tocaría todos esos ejes y que haría una comarca inteligente. Dentro del territorio español estas medidas se están implementando. Por ejemplo, en Granada hay una agenda rural urbana o en Valencia tienen una especie de oficinas de ventanilla única donde ayudan a personas de entornos rurales a financiación de subvenciones. O sea, que ya están empezando a funcionar, no es nada nuevo.

Las recomendaciones para la ley. No voy a entrar en temas legales, porque los desconozco. Pero sí que creo que habría que incluir el inmobiliario rural en las zonas de mercado residencial tensionado, con sus propias dinámicas. Es decir, se habla de zonas de mercado residencial tensionado y el medio rural está tensionado ahora mismo: el mercado no está absorbiendo la necesidad y no se cubre la demanda. Dotar de medios para la mejora de la información y transparencia en materia de vivienda de entornos rurales, con catalogación, estado de la edificación, etcétera, y promover oficinas específicas para medios rurales. Establecer como deber del propietario y no solo del habitante —eso lo pone la ley— la conservación de la vivienda en propiedad, que según la Ley del Suelo es obligatorio para el propietario. Compromiso de accesibilidad universal, haciendo hincapié en el medio rural. Incluir la vivienda de protección rural con flexibilidad en su adjudicación en entornos rurales y, en especial, para personas mayores, porque hay muchas personas mayores que sí que tienen en propiedad una vivienda, pero solamente pueden acceder a ella los que no tienen ninguna vivienda en propiedad. A lo mejor habría que hacer unas cesiones. En todo caso, habría que estudiar ese tema. Fomentar activamente los programas de intermediación del alquiler en los entornos rurales. Vivienda deshabitada o vacía. El territorio rural es el paradigma de eso. Por tanto, habría que estudiar muy bien esos artículos para que se refieran al entorno rural de una manera propia, porque no es lo mismo una vivienda abandonada o no utilizada en un casco urbano que en un entorno rural. Si no, sería un problemón. Y, luego, en la disposición adicional segunda, en la gestión patrimonial del Estado, poner a disposición edificios que estén en desuso — hay de todo tipo: hacenderas; productores de energía, etcétera— para poder proveer de vivienda pública a los entornos rurales.

Muchas gracias. (**Aplausos**).

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Vamos a pasar ahora a los distintos grupos. Vamos a comenzar por el Grupo Parlamentario Mixto. El señor Tomás Guitarte tiene ahora la palabra.

El señor **GUITARTE GIMENO**: Buenas tardes y muchas gracias por la comparecencia.

Yo quería hacer una reflexión que viene muy al hilo de todo lo que ha planteado, porque, precisamente, al tramitar la ley de la vivienda corremos un riesgo del que hasta ahora creo que no se ha sido consciente en estas salas. Si no regulamos la vivienda en el medio urbano y la vivienda en el medio rural de manera paralela no solo no vamos a regular para todos nuestros ciudadanos, sino que vamos a fomentar una tendencia por nuestra legislación, la de la despoblación. Hay mucha gente —tenemos testimonios personales y muy elaborados— que emigra a las ciudades, y no porque quiera emigrar, sino porque es su única forma de encontrar una vivienda de protección oficial —por ejemplo— que les sea accesible. Es decir, se va sin desear irse en busca de vivienda. Si no regulamos paralelamente la vivienda en el medio urbano y en el medio rural, con las especificidades que debe tener en el medio rural, estaremos fomentando desde la propia ley la emigración y la despoblación. Ese es un riesgo que no nos podemos permitir. Estamos hablando de municipios que cubren el 80 % del territorio y de territorios que necesitan personas para ser sostenibles territorialmente. No podemos, desde la legislación, incitar a la despoblación. Hasta ahora, los planteamientos muy urbanos de la vivienda —parece que la vivienda solo sea un problema de la ciudad— están incitando a ello. Nosotros, en la provincia de Teruel y en el conjunto de Aragón, hemos contabilizado más de cuatrocientos casos de emigración debido a la demanda de vivienda. No se puede satisfacer esa demanda en esos núcleos, en sus cabeceras de comarca y se tienen que ir a la ciudad. Eso es imperdonable, porque es una simple cuestión del legislador.

Por tanto, debemos introducir, regulando paralela o simultáneamente, un capítulo específico u orientar todos los artículos hacia el mundo rural, porque las tipologías residenciales en el medio urbano son

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 66

distintas, obviamente, de las del mundo rural, como el sistema de acceso o el sistema de tenencia. Debemos solucionar, como bien se comentaba, el tema de las ruinas, porque en muchos casos esas viviendas forman parte del patrimonio sustancial de un municipio. Hay más viviendas en ruina que habitadas o en condiciones.

Quería hacer hincapié en la trascendencia de que, en la elaboración de la ley, se contemple la mirada sobre el mundo rural, el mecanismo de garantía rural, como muchas veces hemos hablado en otros ámbitos en el Congreso, de que se aplique el rural *proofing* a la legislación de vivienda que estamos redactando, porque, si no, no solo nos olvidaremos de una gran parte de nuestros conciudadanos, sino que estaremos incitando a abandonar esos territorios por falta de vivienda.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Por el Grupo Parlamentario Plural, el señor Ferran Bel tiene la palabra.

El señor **BEL ACCENSI**: Gracias, presidente.

Agradezco a la señora María Paz Martín Rodríguez su sugerente exposición. Creo que traslada una problemática a esta Cámara de la que quizá no somos conscientes. Nos pone encima de la mesa algunos temas muy relevantes. Si al final las conclusiones de este estudio en esta comarca de Castilla y León son extrapolables al resto del territorio —en gran parte lo deben ser—, se constatará que hay un problema de vivienda porque, esencialmente, no hay oferta suficiente. Están las construcciones que, aunque estén en malas condiciones, pueden ser objeto de rehabilitación, sin embargo más allá del hecho cultural al que ha hecho referencia, y con el que coincido, los privados no son conscientes de que pueden sacar una rentabilidad. Por tanto, en este ámbito concreto sí que hay una distorsión del mercado, lo que podría justificar una intervención del sector público.

No sé si podemos estar de acuerdo con todas las propuestas que ustedes hacen, pero sí con una gran parte y, por tanto, debemos hacer una reflexión al respecto. No tiene ningún sentido que en poblaciones pequeñas la gente se marche por no tener vivienda. Una cosa es que se marche por no tener trabajo —los tiempos están cambiando y la situación es distinta de la de hace pocos años— y otra que el problema sea que no haya vivienda asequible o que el alquiler medio en un pueblo de mil habitantes o menos sea de más de 500 euros. La única explicación de este elevado precio de alquiler es una absoluta falta de oferta; la demanda seguro que no es tan importante como para alcanzar estos precios.

Por lo tanto, muchísimas gracias. Sepa que ha sido muy útil su comparecencia hoy aquí. En todo caso, miraremos a ver qué conclusiones podemos extraer para intentar mejorar la ley que se está tramitando y su implementación en el ámbito rural, esencialmente.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Pasamos al Grupo Parlamentario VOX. Don José María Figaredo, tiene ahora usted la palabra.

El señor **FIGAREDO ÁLVAREZ-SALA**: Muchísimas gracias, señora Martín. La verdad es que su exposición ha sido como un golpe de aire fresco en una Comisión que lleva muchas intervenciones consecutivas muy centradas en el oscurantismo y en dogmas muy alejados de la realidad que usted nos ha expuesto.

Precisamente, en una de las intervenciones anteriores de esta mañana expuse a uno de los comparecientes lo que es la realidad: una proporción muy alta de las viviendas vacías que hay en España, se calcula que el 70 %, está en la España abandonada y, a su vez, una proporción muy alta de esta son viviendas inhabitables a día de hoy. Lo que usted nos ha expuesto es un análisis o un diagnóstico de lo que es una necesidad objetiva en España, que es rehabilitar todo ese parque de viviendas y fomentar la existencia de viviendas habitables en esas zonas rurales que, a día de hoy, están abandonadas por la Administración. Aquí ya entro en el análisis más político. Me gustaría saber su opinión, porque todo apunta a que las dificultades en esas zonas y los porqués de ese alto porcentaje de viviendas inhabitables son por trabas burocráticas, en la mayoría de las ocasiones: dificultades administrativas para la rehabilitación, dificultades administrativas para el posterior alquiler de esas viviendas y, en definitiva, barreras de entrada al mercado para que un activo disponible se ponga a rendir y a prestar utilidad.

Creemos que esta ley que trae al final el Grupo Socialista, pero que viene de la mano de Podemos, no va a aportar absolutamente nada, pues no va a eliminar esas trabas burocráticas ni todas esas dificultades;

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 67

al contrario, va a establecer más trabas, más barreras y más dificultades y va a provocar una salida del mercado de la vivienda en alquiler, es decir, una reducción de la oferta en alquiler. Esto va a conllevar, necesariamente, un incremento de los precios y, si no incremento de los precios, porque los limiten por ley, que parece que es a lo que van, sí una reducción del acceso a la vivienda; es decir, habrá que elegir, como también se ha mencionado a lo largo del día, entre inquilinos buenos e inquilinos malos, y solo los inquilinos buenos podrán acceder a la vivienda al precio tasado en el mercado por ley, sí, pero solo los inquilinos buenos.

Por tanto, una gran proporción de la población de España seguirá sin poder acceder a la vivienda. Creemos que eso es lo que va a suceder. Nos gustaría que nos diera su opinión al respecto en la réplica. Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra doña Soledad Cruz-Guzmán García.

La señora **CRUZ-GUZMÁN GARCÍA**: Muchas gracias, presidente. Muchas gracias, señora Martín, por su intervención. Ya conocía su trabajo en torno a los ciudadanos mayores y a las ciudades, pues tuve ocasión de visitar la exposición pre-COVID en el Colegio de Arquitectos, así que enhorabuena. Me ha encantado su propuesta, porque, sobre todo, yo creo que tiene todos los ingredientes que le faltan a la ley de vivienda que estamos debatiendo aquí. Hablábamos de territorios inteligentes, de plataformas de socialización o de innovación, que son todas esas medidas y acciones que debería tener esta ley de vivienda y que no tiene. Frente a esto, medidas bastante arcaicas y con falta de eficacia, como ya hemos visto con el tema del control de los alquileres en París o en Berlín.

Me quedo con dos o tres puntualizaciones de su intervención. Una es la referente al inventario de viviendas vacías. El Gobierno central impulsa una fiscalización y una presión hacia los propietarios que tienen sus viviendas vacías, pero el mayor gran tenedor puede que sea el Gobierno central y sobre él no se aplica ninguna medida. Me parece fenomenal que se ponga ese catálogo de datos abiertos y contrastados, pues es verdad que entre el INE y el Catastro es imposible coordinarlo, pero que esas medidas se apliquen también al Gobierno. Nos pide el señor Sánchez que nos apretemos el cinturón, pero él no se lo aprieta. Pues aquí pasa un poco igual: presión hacia los propietarios, pero no hacia las administraciones públicas que tienen estas viviendas.

Quería hacer una reflexión sobre ese control de los precios de los alquileres. Sabemos que en las grandes ciudades no ha funcionado, que no ha sido una medida eficaz, y aun así se vuelve a traer a esta ley de vivienda. ¿Piensa que en las zonas rurales puede tener éxito o llevaría a todo lo contrario? ¿Limitar la renta en los ámbitos rurales propiciaría que hubiera más movimiento o, por el contrario, iríamos hacia economías sumergidas, incluso a la retirada de esos inmuebles, que ya cuesta mucho trabajo poner en el mercado?

Termino haciendo referencia a la invasión de competencias regionales, que no solo se producen en el ámbito legislativo, sino en el eficaz, pues al final los que mejor conocen la necesidad de VPO son los ayuntamientos y las comunidades autónomas. Por eso creemos que en esta ley se cruzan unos límites que no se deberían traspasar. ¿No pasaría igual también en el ámbito rural? ¿No son los ayuntamientos y entidades locales los que mejor conocen las necesidades de sus habitantes? ¿Deberíamos retirar esa competencia al Gobierno central o piensa que debería estar en manos de esa supraciudad de veinte mil habitantes, que me parece una magnífica idea y que, en cierto modo, toma forma a través de las diputaciones? ¿Esa cartera de servicios se podría articular de varias formas, a través de diputaciones o de los gobiernos regionales?

El resto yo creo que es una reflexión muy acertada. Ojalá se tome en consideración para acercarnos a la realidad.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias.

Acabamos con el Grupo Socialista. Señor don Juan Cuatrecasas Asua, tiene ahora usted la palabra.

El señor **CUATRECASAS ASUA**: Gracias, presidente.

Lo primero que quiero hacer es dar la bienvenida a esta sede parlamentaria a la compareciente, la señora Martín, en mi nombre y en nombre del Grupo Parlamentario Socialista. Además de una rica y fructífera trayectoria como profesional de la arquitectura, tanto en el plano académico como de facto, tiene la más que relevante responsabilidad del programa de mayores de la Fundación Arquitectura y Sociedad

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 68

desde 2017, detalle que no pasa desapercibido y que, desde luego, este grupo parlamentario considera de mucha importancia en relación con el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Agradecemos su intervención en este contexto de la Comisión parlamentaria en la que nos encontramos.

Le voy a trasladar algunas preguntas a su consideración. Nos encontramos en un contexto demográfico de envejecimiento de la población, un fenómeno que se produce a nivel europeo y que afecta también a nuestro país. En España la proporción de personas de más de ochenta años se ha duplicado en las últimas tres décadas. Según datos de Eurostat, el 6,1% de la población en España tenía más de ochenta años en el año 2021, frente al 2,9% que se registraba en el año 1991. En este contexto, ¿cuáles cree usted que son los principales cambios que deben producirse en el ámbito de la vivienda para atender a las necesidades específicas de las personas mayores en los próximos años? Ante los cambios sociales y demográficos que se están produciendo en España y en el conjunto de Europa, ¿qué considera que pueden hacer las administraciones públicas para impulsar políticas de vivienda que favorezcan la cohesión social e incorporen las perspectivas de edad y capacidad en los distintos ámbitos territoriales?

Existe, por otra parte, un claro consenso sobre la necesidad de reforzar la participación de la ciudadanía y de la sociedad civil en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda, y el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda trata de avanzar en esta línea. Desde su perspectiva, ¿qué aspectos considera que deben atenderse para fortalecer un modelo que active participación pública, de manera que sea un proceso verdaderamente amplio y efectivo?

Agradeciéndole una vez más su intervención, espero sus amables respuestas. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias.

Para acabar y cerrar la sesión de hoy, tiene usted la palabra ahora para responder a las distintas cuestiones que le han ido planteando.

La señora **MARTÍN RODRÍGUEZ** (arquitecta y directora de FÜNDNC): En primer lugar, muchas gracias por las observaciones. Estaba muerta de miedo, lo tengo que reconocer (**risas**), porque he estado escuchando las comparecencias durante el día y he pensado: no estoy a la altura; el síndrome del impostor. Entonces me vais a perdonar; perdón, que estoy tuteándoles y debería hablarles a sus señorías de usted.

Con respecto a las preguntas que se me hacen, es verdad que hay muchos trámites burocráticos, eso es cierto. Precisamente, para traerlo a colación con la pregunta, yo, como profesional, toco los palos de la vivienda para mayores y el mundo rural; también llevo, por ejemplo, proyectos de expedientes de rehabilitación de viviendas en ciudad, ITE, rehabilitación energética, en comunidades vulnerables también lo hago de personas mayores. El problema que veo con respecto a la burocracia —y hablo en general, no solamente en la ley— es que, imaginemos que yo soy una persona mayor, que tengo problemas de accesibilidad, que tengo ochenta o noventa años, me cuida mi mujer que tiene los mismos problemas que yo, y realmente tengo un problema de accesibilidad en mi vivienda, entonces ¿cómo gestiono yo eso, aunque haya una ayuda? Es que es imposible; cuando una persona es débil y tiene las fuerzas bajas es que es imposible, es imposible llegar a la Administración, conseguir una subvención, encontrar un técnico, pedir un presupuesto a tres constructores, elegir al constructor, hacer la reforma; o sea, es tremendo para un usuario; y es verdad que es una realidad.

Somos un país envejecido y cada vez vamos a envejecer más. Cuando hablo de vulnerabilidad, siempre me refiero a colectivos desprotegidos en mi campo, en lo que yo conozco; desconozco otro tipo de campos. Pues yo soy de la opinión de que tendría que haber una ventanilla única en la Administración, donde las personas llegasen, y dijese: tengo ochenta años, vivo donde vivo, donde sea, me da igual; y, entonces, que la propia Administración resolviese ese tema; tampoco es tan complicado. Por ejemplo, la propia Administración contrata a un técnico competente, tiene unas empresas que trabajan para la Administración que son certificadas y que saben hacer bien el trabajo, un asistente social que pueda ayudar a esas personas, y resuelven su problema de vivienda con unos fondos que ya le tramitan los propios ayuntamientos. No sé si la figura sería el propio ayuntamiento, si sería Administración general, si sería el ministerio, pero tendría que haber oficinas reales que llegasen a la ciudadanía, estén donde estén, da igual que sea en un entorno rural que en un entorno urbano. Eso por un lado.

Entonces, ¿es verdad que hay burocracia? Sí, hay mucha burocracia. ¿Es verdad que se podría simplificar? También se podría simplificar. ¿Hay voluntad? Pues yo creo que los técnicos hacen todo lo que humanamente es posible. También hay que entender que tenemos diecisiete comunidades autónomas, con diecisiete administraciones distintas, con diecisiete mil papeleos que son diferentes y,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 69

entonces, ¿es verdad que las administraciones locales son las que saben realmente los problemas que tienen sus ciudadanos? Sí. ¿Cómo se les puede ayudar? Yo creo que a lo mejor habría que hacer la pregunta al revés, cómo podemos ayudar a esas personas para que la Administración llegue a ellos, sean las que sean, y siendo la entidad que sea o lo que sea. No sé si he contestado a la pregunta.

En cuanto a regular el precio del alquiler, pues tampoco lo sé. Imaginemos que yo tengo una casa en un entorno rural... Voy a poner un ejemplo, mi madre tiene una vivienda en Orense, en la capital. Orense es una ciudad despoblada y es una vivienda que ha rehabilitado, que era de mis abuelos; tiene jardín y es una casa maravillosa, es preciosa para una persona joven; es imposible alquilar a más de 250 euros al mes, en la ciudad Orense, que es una capital de provincia. Pues 250 euros con las reformas que te hacen falta para tener una casa al día, con ventanas cambiadas, cubierta, etcétera, es poco dinero. Es que es verdad, es que no nos vamos a engañar. Pero es que la oferta que hay ahora mismo en Orense es esa; es que por más dinero no la puedes alquilar, a lo mejor llegas a 300 euros. Entonces, para un propietario pagar todas las reformas y tener una casa para alquilar por 200 euros no sale a cuenta; otra cosa es que se subvencione parte de la rehabilitación para que esa vivienda pueda ser para jóvenes, pero esas son cosas que se deben pensar aquí, entiendo, cómo resolver estos problemas.

Otra pregunta que me hacían era sobre las superciudades, control de precios y entidades locales. A ver, las entidades locales y los ayuntamientos están desbordados. Un ayuntamiento pequeño a lo mejor tiene un secretario que atiende a cinco pueblos. **(El señor Delgado Arce: ¡Si hay secretario!).** Si hay secretario; no hay secretarios municipales. Un secretario, a lo mejor, tiene un trabajo que tiene que ir a siete pueblos distintos, por ejemplo, a tramitar licencias, a tramitar expedientes de ruina, a tramitar empadronamientos o cédulas de habitabilidad. Esa es la realidad de un entorno rural. Entonces, es verdad que ellos son los conocedores de su propio territorio, pero necesitan ayuda. Que lo haga la Administración local, puede ser, pero a lo mejor esas personas necesitan que los fondos vengán directamente a ellos, como se hace con los grupos de acción local, que tramitan fondos europeos para que lleguen realmente a los territorios rurales. No sé cuál sería esa figura, pero habría que investigarla, porque es verdad que sí que lo necesitan. También hay que contratar a técnicos. Es que no se pueden implementar las leyes si no hay dotación para ellas. Entonces, habrá que dotar a la ley también de un presupuesto para que todos nosotros podamos ejercer nuestro trabajo, sea el que sea.

Por lo que se refiere al reto demográfico, esto es aprovecharse de mí, en el buen sentido de la palabra, y además me encanta, porque yo pensaba traerlo. A ver, he estado en muchas reuniones, sobre todo, con la Fundación Arquitectura y Sociedad; he estado en el Consejo Superior de Arquitectos hablando de este tema, de arquitectura y longevidad. En el año 2015 conseguí una beca de la Fundación BBVA, que se llamaba Arquitectura y tercera edad, y se acabó llamando Envejeciendo. Con eso se hizo una exposición itinerante, esto fue en el año 2015. Yo llevo dando la matraca en todas partes, en medios de comunicación, en congresos, en conferencias, en foros de vivienda, en el Consejo Superior de Arquitectos, porque se está haciendo ahora un gran esfuerzo para aunar a todos los que somos parte de la edificación, como conocéis. Va a haber ahora un congreso de acceso a la vivienda; o sea, sí que es verdad que por parte de los técnicos hay una voluntad de intentar aportar nuestro conocimiento para que nuestra sociedad sea mejor. Pero, también es cierto que, con respecto a todos los foros a los que he ido, cuando se habla de provisión de viviendas, siempre se piensa en una persona joven, y es que en nuestro país no hay jóvenes, yo lo siento mucho, pero es que es así. Nuestra pirámide de población va así **(hace un gesto separando las manos hacia arriba)**. En 2050 el 35% de la población serán personas mayores de 65 años, y la vivienda —o sea, mi campo— y el urbanismo son cuestiones muy lentas. El planeamiento tarda muchos años en hacerse, en realizarse, en ejecutarse. Una vivienda, a no ser que sea por una emergencia climática en las que se hacen viviendas de emergencia en un mes —mirad lo que ha pasado en La Palma, que no hay vivienda prefabricada tampoco para poner—, es un tema a largo plazo.

A mí me parece una pena que desde hoy no se esté pensando en el futuro y que, en vez de ver a estas sociedades envejecidas como una cosa horrible, que va a ser espantoso y vamos a ser todos mayores —yo voy a ser mayor en 2050—, yo si hago esto es porque yo quiero que mi vejez sea muy buena y yo conozco soluciones que son muy buenas para personas mayores. Entonces, yo soy de la opinión de que todas las personas mayores quieren quedarse en sus domicilios, es su preferencia. No quieren ser institucionalizadas. Ir a una residencia es la última opción, cuando no te queda más narices porque tienes un problema de dependencia, pero podemos empezar a pensar en modelos alternativos para que las personas puedan vivir en sus hogares el máximo tiempo posible, una economía de los cuidados profesionales que te atiendan a domicilio, o sea, que fuera de otra forma. Mi sueño sería que no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 651

25 de abril de 2022

Pág. 70

hubiese residencias de mayores, que las residencias fuesen las propias viviendas, que todo el mundo pudiese estar en su propia casa atendido fenomenalmente bien, con asistencia sanitaria. Eso se puede lograr, hay fórmulas de vivienda. Muchas personas mayores van a abandonar sus domicilios porque son muy grandes, o no los pueden conservar, o no los pueden calefactar o no pueden hacer buen uso de ellos, y muchas personas jóvenes están buscando ese tipo de domicilios para montarse una familia y emprender una vida nueva; proveamos de vivienda a mayores para que la que es de mayores se la puedan dar a nuevos jóvenes —es que eso es un ciclo de vida—, y hagámoslo bien, en entornos rurales, en ciudades.

Yo creo que hay mucho que hacer con respecto a mayores en vivienda. En la ley veo poco la expresión personas mayores, y me encantaría que apareciese mucho más. La accesibilidad es básica. Hay personas que se han tirado diecisiete años sin poder salir de su casa. Cuando una comunidad de vecinos se oponía a poner un ascensor, la ley no dejaba que se pudiese ascensor porque había una persona que se oponía; ahora ya no. ¡Hombre, esas cosas no pueden pasar! En pandemia todos hemos vivido lo que es estar metido en una vivienda sin poder salir.

Condiciones de calidad de la vivienda. Ahora se va a sacar la nueva ley de calidad de la edificación. ¡Hombre, que no haya viviendas sin un espacio exterior! Imaginemos que yo estoy en una silla de ruedas o tengo problemas de movilidad y estoy sentado muchas horas del día o en la cama, si desde mi cama no veo el exterior... ¡Es que hay mucho que pensar sobre eso! Para mí esos son colectivos vulnerables.

Hay que pensar que si hacemos de la desventaja una ventaja, si nosotros nos tomamos en serio cómo queremos envejecer, dónde queremos envejecer, qué opciones tenemos para envejecer, probablemente lo consigamos. Las personas mayores son las que tienen más poder adquisitivo en España, son los propietarios de la vivienda, amortizada y pagada, es un seguro de vida. ¡Pensemos en ellos! Pensemos en cómo activar un mercado que ya está ahí, que ya está hecho. A mí sí que me gustaría que en la ley se mencionara a las personas mayores, muchísimas más veces, y contemplar desde muchas escalas en qué afectan las cosas de las que estamos hablando. Pensemos en eso, en la calidad. Se pretende hacer una ley de vivienda para que la calidad de la vida de los ciudadanos sea mejor, sea en propiedad o como sea, en cesión, en gestión, en cooperativa; hay millones de fórmulas para hacerlo.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchísimas gracias por su visión, distinta a las que habíamos tenido hoy, pero igualmente necesaria.

Les recuerdo que tenemos a las doce reunión de Mesa y portavoces. Damos por concluida la sesión de hoy.

Eran las siete y quince minutos de la tarde.