



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2024

XV LEGISLATURA

Núm. 214

Pág. 1

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a ISABEL MARÍA BORREGO
CORTÉS

Sesión núm. 8

celebrada el martes 12 de noviembre de 2024

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda (número de expediente 46/000002):

- Del director jurídico del Colectivo API y patrón de la Fundación Nou Lloc (Sala i Roca). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000179) 2
- Del señor Boix Palop, profesor de Derecho Administrativo, Universidad de Valencia. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000180) 21

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 2

Se abre la sesión a las nueve y treinta minutos de la mañana.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARECENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA (número de expediente 46/000002):

— **DEL DIRECTOR JURÍDICO DEL COLECTIVO API Y PATRÓN DE LA FUNDACIÓN NOU LLOC (SALA I ROCA). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000179).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días. Se abre la sesión para tramitar el orden del día: celebración de comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda.

El compareciente que nos acompaña, al que doy la bienvenida, es don Carles Sala i Roca, director jurídico del Colectivo API y patrón de la Fundación Nou Lloc. Tiene usted la palabra por un tiempo de veinticinco minutos. Muchísimas gracias.

El señor **DIRECTOR JURÍDICO DEL COLECTIVO API Y PATRÓN DE LA FUNDACIÓN NOU LLOC (Sala i Roca)**: Muchísimas gracias.

Buenos días. Bon dia a tothom. La comparecencia la realizaré en castellano, pero, si alguien hace alguna pregunta en catalán, evidentemente, la contestaré en catalán, porque me acaban de informar de que hay servicio de traducción.

Antes que nada, quiero agradecer la propuesta de esta comparecencia y su invitación. Espero que sea —humildemente lo digo— provechosa para ustedes. Antes de realizar la comparecencia, he intentado documentarme: he visto la comparecencia de la ministra, he seguido todo el Pleno del Congreso y he visto también alguna comparecencia anterior para evitar reiterarme en cuestiones que ya han sido explicadas en esta sala.

Empiezo por una breve presentación, con solo tres pinceladas. Como ha dicho la presidenta —muchas gracias—, soy director jurídico institucional del Colectivo API de Barcelona, de la Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya; patrón de la Fundación Nou Lloc, de vivienda dedicada a alquiler social; profesor asociado en el departamento de Derecho Público de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona. En el pasado, abogado en ejercicio; secretario de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, y también diputado en el Parlamento de Cataluña, por lo que este trámite de comparecencias no me es desconocido. De formación, soy doctor en Derecho universitario y una de mis pasiones, evidentemente, son las políticas públicas de vivienda.

Sin más preámbulos, cuando me dijeron que tenía veinte o veinticinco para explicarme ante ustedes, teniendo en cuenta que el viernes tuvimos una sesión de tres horas, pensé que debería centrarme —es lo que me pidieron como portavoz de este colectivo— en qué creemos que debe hacer el próximo Gobierno, cuando haya un cambio de legislatura. **(Apoya su intervención en una presentación digital)**. Nosotros contestamos tres cosas, por el siguiente orden: primera, seguridad jurídica; segunda, planificación; tercera, presupuesto. Son tres bloques, tres elementos —voy a tratarlos con un orden diferente para, si se me agota el tiempo, no dejar de explicar lo más importante—que forman parte de esta visión global que, aprovechando el día de hoy, quiero explicarles desde el rigor —ya sé que el rigor no está de moda—, aportando datos que acrediten aquellas afirmaciones o posicionamientos que determine.

En el contexto actual no me voy a entretener. Les recomendaría un par de estudios muy recientes, de octubre de 2024, del Banco de España, los documentos 2432 y 2433 sobre vivienda residencial y alquiler, que son oro puro desde el punto de vista del análisis y de hacerse cargo de cuál es el contexto actual, un contexto ciertamente complejo. No quisiera ser catastrofista ni alarmista, pero realmente es un contexto complejo y explosivo: un escenario de déficit de vivienda de carácter estructural a corto, medio plazo y largo plazo. Por tanto, cuando decimos planificación, yo pienso en luces largas, pero hay que tener en cuenta que también tenemos estropeadas las de posición y las cortas. Tenemos una situación realmente muy compleja: en cifras absolutas, España lidera el crecimiento de población respecto a todos los países de la Unión Europea. Madrid y Barcelona son las dos áreas metropolitanas que en el último quinquenio han crecido más desde un punto de vista poblacional. Tenemos un déficit de 500 000 viviendas a muy corto plazo; un claro desajuste entre la creación de hogares y las nuevas viviendas; el 90 % de las viviendas que entran en comercialización son de segunda mano. Una horquilla entre 80 000 y 100 000 viviendas son las que se inician cada año, que son totalmente insuficientes. Desgraciadamente, también

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 3

lideramos en la Unión Europea el sobreesfuerzo de la población —especialmente, de los quintiles más vulnerables— para hacer posible el derecho a la vivienda frente a una demanda descomunal en grandes ciudades, en ámbitos muy densificados y en zonas de litoral. En cuanto al acceso, básicamente, la gran demanda es por parte de jóvenes y extranjeros, que son los dos colectivos que en este momento no ven satisfecha su demanda, especialmente, si no tienen recursos recurrentes. Para los jóvenes hacen falta medidas muy a corto plazo. Hay medidas del Gobierno, como el bono joven o el aval. El bono joven puede ser un buen instrumento, pero se debería reconfigurar. Desde nuestro punto de vista, el bono joven debe tener unos parámetros, de manera que la cantidad recibida por parte del joven se calcule en función de sus ingresos y de la renta de alquiler que esté pagando. Si miramos atrás y nos vamos a la renta básica de emancipación, en el año 2012 el Tribunal Constitucional consideró que este tipo de programas no son programas de vivienda, sino programas asistenciales. Esto tiene importancia —luego lo explicaré— desde el punto de vista competencial. Desde el punto de vista de los avales para la adquisición, particularmente, es una cuestión a la que veo muchísimas posibilidades, pero hay que estar detrás, en una evaluación permanente del programa para ver que realmente funciona y da respuesta a la pretensión que en su anuncio y puesta en marcha se pretende.

En cuanto a la competencia de fomento de vivienda asequible en España, soy de los que piensan que no hacía falta una ley de vivienda en el Estado español. Seguramente, mi visión es subjetiva, pero la ley de vivienda, del artículo 1 al 36, es absolutamente inocua en Cataluña. Ahí donde el Estado tiene realmente competencias en materia de vivienda, lo de la exclusividad de las competencias en vivienda por parte de las comunidades autónomas es un texto que está en la Constitución, pero es una quimera. Evidentemente, teniendo competencias en arrendamientos urbanos, en la ley procesal civil, penal y en la ley hipotecaria se empieza a desdibujar esta competencia exclusiva y, especialmente, en lo que nos dijo ya en el año 1988 el Tribunal Constitucional, que, claramente, la aportación de recursos financieros, la definición de las actuaciones protegibles, la regulación de las fórmulas de fomento, créditos cualificados, subvenciones de préstamos y subvenciones directas son competencia del Estado. Por tanto, el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda debe dar respuesta a estas cuestiones. ¿Por qué esto es muy importante? Porque desde el año 2013, con las políticas de austeridad o recortes, el plan de vivienda no acoge programas de préstamos cualificados o conveniados, ni de préstamos subsidiados. En este momento se está apostando claramente por la vivienda de alquiler, vivienda cuya financiación es diferente a la de la vivienda de compraventa, aunque sea de protección oficial, porque no hay una subrogación de préstamo, por tanto, no hay una subrogación y distribución del riesgo, sino que el riesgo se lo queda el promotor, sea una fundación social o un promotor privado. Desde este punto de vista, el Estado no puede estar ausente, cuando desde el año 1988 se le dijo que tenía competencias —si quieren, léanse ustedes esa sentencia, en su fundamento jurídico 4— y que era su deber asistir en esta cuestión de financiación, basándose en el artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución española. Por lo tanto, estos programas de fomento y financiación de las promociones de vivienda, aunque comporten compromisos presupuestarios a largo plazo, que es por la cuestión que se suprimieron en su momento, son un tema —insisto— en el que el Estado no puede estar ausente. Sé que el ICO está intentando poner en marcha líneas de financiación, pero falta la flexibilidad de antaño, la que tenían los pactos realizados con la banca comercial tradicional a la hora de buscar financiación.

Será por esta cuestión o por otra, pero el hecho es que ustedes pueden ver en esta gráfica de los últimos diez años, de 2014 a 2023, que entre doce y trece comunidades autónomas del conjunto del Estado español tienen cero viviendas cada año —repito, cero viviendas cada año— calificadas como de protección oficial de alquiler, y esto teniendo en cuenta que en algunas comunidades rige un sistema temporal de calificación, no de carácter indefinido, por lo que se supone que la proyección, el Excel, la explotación o la posible operación de carácter numérico es posible. La cuestión es que cada año hay una media de doce o trece comunidades con cero viviendas de protección oficial de alquiler. En cualquier caso, ustedes conocen la bajada de producción de vivienda pública en las últimas décadas y nuestra posición en el entorno europeo, cuando venimos de una situación que, si la analizamos desde 1940 hasta la actualidad, en el periodo de 1940 a 1991 el 80 % de las viviendas que se terminaban eran viviendas de protección oficial, la mayoría de compraventa con una calificación determinada en cuanto a la temporalidad —es cierto—, pero suponían el 80 % de las viviendas que se construían en el conjunto del territorio del Estado. Yo soy partidario de que haya un pacto de Estado, pero cuando hablo de un pacto de Estado, no hablo exclusivamente de un pacto político, hablo de un pacto transversal. Al escuchar algunas intervenciones en el Pleno, creo que se han polarizado muchísimo los mensajes y que estamos más cerca

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 4

de buscar el máximo común divisor que el mínimo común múltiplo. Por la situación compleja en la que estamos, esto lo lamento profundamente.

En cuanto al tema de la planificación al que me he referido, sabemos cuál es su contexto y la diagnosis. Yo busco documentos a largo plazo y, más allá de los titulares de que se harán no sé cuántas viviendas — por parte de quien sea y del color político que sea—, no encuentro a nivel público una estrategia a largo plazo de lo que se necesita. El INE ha hecho proyecciones de creación de hogares hasta el año 2039, así que sabemos lo que se necesita, pero no hay, no existe o, al menos, yo no lo he encontrado una estrategia pública para el conjunto del Estado sobre cómo construir esas 1 200 000 o 1 600 000 viviendas que se van a precisar. Lo único que he encontrado es de un actor privado, pero, al menos, le ha puesto cifras, y dice que necesitamos 6600 millones anuales durante diez años, durante una década, para alquiler público de 300, 400 o 500 euros, alquiler público-privado más asequible, pero por debajo del precio de mercado y también viviendas de compraventa, de venta a módulo de protección oficial, con una calificación indefinida. Esto tiene un coste de 66 000 millones. En definitiva, hay una estrategia. Por lo menos tenemos a alguien que ha intentado paliar o resolver esta cuestión en el período de una década.

Recursos que destinamos a vivienda. Tengo tan solo tres diapositivas. Si nos vamos al capítulo de los presupuestos, que nos determina qué dedica el Estado a vivienda, si quitamos los fondos Next Generation, estamos en aquello que en Cataluña calificaríamos como l'estiuet de Sant Martí. Si sacamos los fondos Next Generation, estamos por debajo del período 2007-2011, por lo tanto, con unos recursos claramente insuficientes para vivienda. Después veremos lo que se dedica ahora mismo al plan de vivienda. En el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda —estas son cifras objetivas, no hay trampa ni cartón— estamos a menos de la mitad del presupuesto inicial de hace veinte años: 1443 millones de euros dedicados al plan estatal de vivienda, teniendo en cuenta que es cada cuatro años crecen los programas. Ahora me parece que hay trece programas, pero, por ejemplo, a Cataluña llegan 50 millones de euros. ¿Ustedes creen que con 50 millones de euros anuales podemos incidir en el mercado de la vivienda? No, no se puede. Tenemos paralizados los recursos a nivel de plan estatal de vivienda, no lo programas, que han crecido desde 2018. Anteriormente, en el período 2013-2017, época de recortes o de austeridad —como quieran llamarla ustedes—, estuvimos en 1215 millones. Por tanto, estamos muy por debajo de épocas anteriores. Ahora se van a acabar los fondos Next Generation, van a venir los presupuestos de 2025 y hay propuestas impositivas. Si estas propuestas impositivas van para delante, tendrían que ser finalistas y dedicarlas exclusivamente a vivienda. Siempre digo que el tema de las políticas de vivienda muchas veces ocupa la primera línea del debate político y la última línea del debate presupuestario.

En cualquier caso, ¿hay dinero o no hay dinero? Para saber si hay o no dinero, quizá deberíamos tener en cuenta el coste fiscal presupuestario que tuvieron en su día las desgravaciones fiscales a la adquisición y, en su momento, también al alquiler de vivienda. No digo que tenga que volver eso, pero sí que tengamos en cuenta que esto es lo presupuestado, pero es que lo liquidado algunos años estuvo por encima de los 6000 millones de euros. En este momento estamos por debajo de los costes fiscales, por debajo de los 900 millones de euros. Los 5000 millones de diferencia han sido ahorro para las arcas públicas y el ahorro de estos costes fiscales no se ha destinado a políticas activas de vivienda. Por lo tanto, si hay un privado que dice que necesitamos unos 6000 millones, que es el 0,45 % del PIB, aproximadamente, para resolver en una década el problema de vivienda, a lo mejor podemos recuperar parte del dinero que nos hemos ahorrado desde que desaparecieron en 2011 las desgravaciones fiscales, los derechos adquiridos con anterioridad.

Vamos con el tema de la seguridad jurídica y la regulación de políticas en materia de vivienda, en función de cuestiones que he escuchado en sus intervenciones anteriores. La verdad es que hay una hiperactividad legislativa que a la política pública de vivienda no le va nada bien. En cuarenta años en España hemos tenido ocho leyes de educación. En 2023 se aprobó la ley de vivienda, si quieren quedamos en 2063, pero espero que no haya ocho leyes de vivienda, máxime cuando esa ley no parte de un consenso entre los diferentes actores políticos. Por la inelasticidad de las actuaciones en vivienda, no le va bien a la política pública de vivienda que haya constantemente modificaciones legislativas. Ayer estuvimos con la consejera de Vivienda de Cataluña y le recordamos todas las leyes que ha habido en los últimos cinco años y que no han durado. Por ejemplo, tres decretos que no se convalidaron y duraron un mes, leyes que han ido al Tribunal Constitucional y han quedado, al cabo de dieciocho o veinticuatro meses, parcialmente anuladas, etcétera. No se puede —déjenme decirlo así— trabajar correctamente con esta inseguridad jurídica.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 5

La inseguridad jurídica también está presente en la ley de vivienda. Por ejemplo, aquí está el concepto del gran tenedor. Más allá de lo que yo piense del concepto del gran tenedor, desconocido en el entorno europeo —aquí no hay ningún Vonovia, como en Alemania—, en este momento los jueces le han dado un vuelco a ese concepto. Si nos vamos a Murcia y cogemos el concepto de gran tenedor que por unanimidad los magistrados de la Audiencia Provincial de Barcelona han dicho que se debe coger, resulta que en Murcia no hay ninguna persona física o jurídica diferente de las entidades financieras o los fondos de inversión que sea gran tenedora. O, por ejemplo, también está el control de rentas, porque ¿cuál es la renta del último contrato? No nos ponemos de acuerdo ni las asesorías jurídicas del sector inmobiliario. Por eso, ayer también pedimos, por favor, que antes de que alguna comunidad autónoma empiece a regular infracciones y sanciones sobre el incumplimiento de la ley de vivienda —que hay intenciones de hacerlo—, se aclaren las administraciones públicas y la jurisdicción sobre cuál es el criterio que se debe seguir, porque en este momento estamos hablando de una interpretación nuestra. En cuanto a la inseguridad jurídica, la cifra del Colectivo API y de la Associació d'Agents immobiliaris de Catalunya, este año —son cifras de septiembre— vamos a cuadruplicar las atenciones a profesionales respecto al año 2022, intentando resolver e interpretar cuestiones que nos preguntan constantemente sobre el gran tenedor, la renta anterior, el tema de las prórrogas, etcétera.

En cuanto a la contención de rentas, aquí es cuando la ley abandona el artículo 36, entramos en las disposiciones finales y hay una afectación clarísima. La contención de rentas es una propuesta precaria para una crisis tan compleja como esta. A todo el mundo que se me queja intento decirle que, en España, en 320 de los últimos 400 años, con mayor o menor intensidad, ha habido una contención de rentas. No estamos en el escenario de la real cédula de 1601, en el que al propietario que incumplía la contención de rentas se le aplicaba un castigo físico, se le daba una paliza. No estamos en ese escenario, pero es igual, de los últimos 400 años, en 320, de una manera u otra, con mayor o menor intensidad, ha habido una intervención de los arrendamientos. ¿Cuál es el problema? Lo que he oído hoy aquí que les han comentado sobre los efectos es que la Administración ni en el corto ni en el medio plazo va a poder suplir al propietario privado en la dotación de vivienda para el ciudadano. Esto es un gravísimo problema, porque penalizar al propietario pone en riesgo el derecho a la vivienda para muchas personas que no van a tener otra alternativa.

En cuanto a sus consecuencias, me remito a lo que dijo aquí un anterior compareciente, me remito a los estudios y también lo tienen en la presentación del doctor Konstantine Kholodilin, que está al frente de los investigadores del Instituto Alemán de Investigación Económica, DIW, de Berlín, que ha analizado —aparecen a la izquierda— las legislaciones de todos estos países que ustedes ven en verde y que han tenido algún tipo de legislación de contención de rentas, especialmente, después de la Primera Guerra Mundial. De esto concluye que hay veinte efectos colaterales, por ejemplo, que estabiliza; en algunos casos, en el corto y medio plazo, rebaja la renta, pero también tiene otros efectos clarísimos, que se repiten en una y otra regulación; reduce la oferta; incrementa la tenencia en propiedad; reduce la promoción de viviendas de alquiler, etcétera. Son cuestiones que ustedes conocen. Estos son gráficos del siglo XX en España, desde el año 1920, en que el ministro Gabino Bugallal hizo el real decreto famoso, donde él mismo se excusaba en el preámbulo, cuando decía: no creo que esta sea la solución. En definitiva, empezamos en 1920 y terminamos en 1985, con prórroga forzosa y congelación de alquileres. Si vemos la evolución de viviendas en alquiler en las grandes ciudades, en este caso, Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia —a su derecha—, en 1950 era el 80 % de la población la que vivía en alquiler y, en 2010, entre el 15 y el 20 %. Hay que tener en cuenta que tampoco ha cambiado mucho la situación entre 2010 y la actualidad. Esta de aquí sería la aplicación en Cataluña de la contención de rentas. Una aplicación inadecuada del índice de referencia por parte del Legislativo provocó que las rentas de alquiler que disminuyeron más fueron las que tenían un precio más alto, no las de precio más bajo, que incluso —como pueden observar también en el gráfico de la derecha— subieron de precio. La contención de rentas en situaciones donde hay mucha demanda genera un *casting* arrendatario. En este momento, en el que hay mucha demanda, no hace falta ni colgar en los portales las viviendas que salen en alquiler de larga duración. Tenemos un agente inmobiliario que la última semana de agosto colgó dos viviendas en Barcelona y en la primera hora recibió 700 correos electrónicos de personas interesándose por estas dos viviendas. Pues de estos 700, 698 se quedan sin vivienda. Con la ley de vivienda el propietario ha visto crecer el riesgo en la misma dirección, pero en una doble medida: por una parte, contención de rentas; por otra, dificultar la recuperación de la posesión, en el caso de que cayera en ese 5 % en que el arrendatario no cumpliera con lo pactado. Como verán, aun así, el titular, el propietario tiene donde escoger el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 6

arrendatario que le dé más garantías. Por lo tanto, adivinen ustedes quiénes son las personas que con más dificultad pueden acceder al mercado de la vivienda: las personas más vulnerables. Como siempre digo, esto de la contención de rentas va bien para quien vive de alquiler, pero es letal para quien quiere entrar a vivir de alquiler, especialmente, si no tiene unos ingresos recurrentes.

Proteger al consumidor. Esto es importante. Cuando hablamos de la ley de vivienda, seguramente ustedes no lo conocen, pero cayó el 30,4 %. Aquí abogábamos por tener un paraguas por parte del Estado en la legislación de los registros obligatorios de agentes inmobiliarios, para que cumpliéramos con la Directiva de Servicios y aquello de las razones imperiosas de interés general, porque una cosa es liberalizar y otra es desregularizar. Como dice mi presidente, en este momento necesita más títulos una persona en un restaurante para hacer una tortilla a la francesa, que una persona en una inmobiliaria para vender un piso, y el gasto no es el mismo y la responsabilidad no es la misma. Y lo vean ustedes como un gasto o lo vean ustedes como una inversión, adquirir una vivienda, incluso alquilarla, seguramente es el dispendio económico más importante de una familia a lo largo de su vida. Por lo tanto, es una lástima y les agradecería que tuvieran en cuenta esta posibilidad. Las comunidades autónomas de Baleares y Valencia, y parece ser que próximamente Andalucía, van incluyendo el registro obligatorio, pero se necesita este paraguas estatal, desde el punto de vista de la Directiva de Servicios, porque si no, tanto por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia, como por lo que el Ministerio de Economía hizo días antes de la aprobación de la ley de vivienda, caen obligaciones importantes para el consumidor, como es que el que le vende la vivienda tenga un seguro de responsabilidad civil, un seguro de caución y que podamos garantizarle que tiene la formación adecuada. Para un agente de la propiedad inmobiliaria todos estos requisitos ya se prevén en la Ley 10/2003, pero el Estado no ha desarrollado esa cuestión. Hubo una oportunidad increíble con la ley de vivienda y no se hizo.

Respecto al tema del alquiler de temporada de habitaciones, nosotros hemos participado en el grupo de trabajo del ministerio, y estamos totalmente —totalmente no, con matices— a favor del acuerdo mayoritario que se adoptó el 3 de julio en el ministerio. Nos ha producido una cierta perplejidad que se intentara admitir a trámite una propuesta de quien se levanta de la mesa de diálogo porque creo que quien se levanta de la mesa de diálogo no tiene premio, pero esto ya no me corresponde a mí valorarlo, pero sí que es verdad que a todas aquellas personas, partidos políticos incluso, que nos preguntaban sobre el acuerdo de 3 de julio alcanzado por el grupo de trabajo en el ministerio nosotros les decíamos que mayoritariamente estábamos de acuerdo. No creemos que abrir nuevamente la Ley de Arrendamientos Urbanos un año después sea la fórmula para conseguir más seguridad jurídica.

Las ocupaciones ilegales —ya sé que a veces se hace bandera de esto—, no es el gran problema de la vivienda en España, es uno más de los problemas porque genera inseguridad, porque aquí hay un relato que ya ha cambiado y porque hay vecinos que están haciendo auténticos esfuerzos para pagar el recibo mensual del alquiler o el recibo de la hipoteca, y no puede ser que se eternice a su lado un vecino que además está, según cómo, defraudando también los servicios eléctricos y los servicios de agua.

En todo caso, aquí hay una propuesta del Colegio de Abogados de Barcelona, en la que hemos participado con otros colegios profesionales, de modificación de la ley procesal penal para que se regularice una cautelar. Creemos que es lo mínimo para parecernos al contexto jurídico de los países de la Unión Europea que han ido endureciendo estas cuestiones en una regulación contra la ocupación delictual mientras nosotros aquí vamos incrementando la permisividad en esta cuestión.

Respecto de la recuperación de la posesión, me van a permitir un minuto para leer lo que está destacado en la parte izquierda de la pantalla, que no son palabras mías, sino de los jueces, y que creo que deben intentar interpelar al Legislativo: La normativa procesal civil en materia de vivienda adolece de una gravísima falta de rigor. Se hace difícil interpretar la voluntad del legislador y aplicar correctamente la ley. El proceso civil en materia de vivienda lleva años instalado en el caos. La reciente aprobación de la Ley 12/2023 es una buena muestra de ello. La defectuosa técnica legislativa, ha llevado a la confusión de los operadores jurídicos en perjuicio por extensión de toda la ciudadanía. Insisto, no son palabras mías, son palabras de los jueces de primera instancia intentando llegar a una unanimidad que no consiguieron sobre los criterios de interpretación de cuestiones procesales de la Ley 12/2023. Los desahucios en España son un grave problema social, evidentemente, pero la nueva regulación también representa nuevos obstáculos, la criminalización del propietario —demuestre usted que no es gran tenedor—, y no acaba de ser otra cosa que un factor fundamental, junto con la contención de rentas, en el aumento del riesgo de la disminución de la oferta en el mercado de alquiler de larga duración.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 7

Sobre el índice de referencia estatal se habla poco. Este índice está en marcha desde el 28 de febrero, y nosotros en esa fecha hicimos en el colegio un ensayo, que es: de un operador grande pásame catorce inmuebles que tengas en este momento en comercialización en alquiler. Nos los pasaron, estas son las rentas e hicimos los estudios de acuerdo con todos los parámetros que nos marca el índice de referencia estatal, y ¿qué nos encontramos? Que entre el 20 % y el 25 % de los casos, si vas como propietario, en este caso en Cataluña, después de dos zonas tensionadas, de cinco viviendas, hay caídas de la renta comercial entre tú como pequeño propietario tenedor frente a un gran tenedor, aunque seas persona física, de un 30, un 35 o más de un 40 %. Esto es un ejercicio real, son datos, es lo que hay, es decir, en un 20 o 25 % de los casos supone una caída de más de un 30 %. No nos extraña si vemos que salen viviendas a compraventa, hacia el alquiler de temporada o hacia otras situaciones, que a lo mejor es lo que pretendía el Legislativo: ir hacia un mercado de compraventa porque a las administraciones públicas, desde el punto de vista de recaudación tributaria, le vendría bien que hubiera más compraventa que alquileres; a nosotros, como agentes de la propiedad inmobiliaria, también, pero estamos preocupados porque hay mucha gente que por obligación y no por devoción debe alquilar porque no puede comprar.

En Cataluña tenemos dos zonas tensionadas y, sinceramente, con la aprobación y validación por parte del Estado de la segunda zona tensionada —ayer se lo hacíamos saber también a la consejera—, creo que se desacreditan con datos los supuestos buenos propósitos de la ley, transformándola en una regulación absolutamente subjetiva; de los ciento treinta y un municipios, le puedo decir que hay diez que, con datos de la Generalitat de 31 de diciembre de 2023, son municipios tensionados. La media de alquiler está por debajo de los 400 euros o el número de solicitantes en el registro de solicitantes de vivienda de protección oficial en Cataluña hay cero; por ejemplo, en Santa Bárbara hay cero solicitantes, y si hay cero solicitantes o uno para vivir en una vivienda de protección oficial en estos municipios, ¿qué tienen de tensionados? Es que es una evidencia a aplastante.

Estas son las cuestiones a las que quería aludir, pero sobre todo quiero que presten atención a la cuestión de que las personas que tienen más dificultades en este momento de acceder a una vivienda son las personas que están en el quintil o en los quintiles de más vulnerabilidad. Esto genera otra cuestión importante que no quiero dejar de mencionar, y es que no solo necesitan techo, sino que muchas veces necesitan acompañamiento. Lo digo porque a veces nos quedamos con lo de que las administraciones construyan, muy bien, pero es importante que luego la gestión no se centre exclusivamente en un acompañamiento de proporcionar vivienda, sino que sea un acompañamiento social, un acompañamiento incluso de incorporación laboral. Esto, en la fundación en la que estoy como patrono lo hemos aprendido clarísimamente porque es mejor que lo haga una entidad de esta tipología e incluso que en ocasiones lo haga la propia administración porque a veces entra en contradicción la dificultad de interponer un desahucio de una persona vulnerable que no está pagando un alquiler que ya es social. Por tanto, atención, no solo es cuestión de construir, sino también de acompañar a todas esas personas que forman parte de este colectivo en este momento y que con la regulación actual no se ven muy favorecidas para poder acceder a una vivienda.

Muchísimas gracias, y disculpen que me haya pasado del tiempo asignado, presidenta.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Sala, también por toda la documentación que nos ha aportado, que nos servirá para hacer un seguimiento de su intervención.

Tras la exposición del señor Sala, tienen la palabra por un tiempo de cinco minutos, sobre el que ruego que sean muy estrictos, los portavoces de los grupos parlamentarios de menor a mayor.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Bai. Egun on. Egun on, jaun-andreok.

Muchas gracias por su intervención. La verdad es que he intentado tomar muchos datos y, siguiendo un poco el *powerpoint* que nos facilitaron ayer por la tarde, lo estudiaremos con mayor detenimiento, se lo aseguro.

Coincido en un montón de aspectos de lo que usted ha planteado hoy, sobre todo en que no hacía falta una ley de vivienda estatal y que quizá habría sido suficiente con una modificación puntual de algunos artículos de otras leyes, sobre todo para dar aquel paraguas o aquella protección jurídica a otras comunidades autónomas que quisieran modificar algunos aspectos de su regulación. Más allá de la declaración de zonas tensionadas, podríamos estar de acuerdo con que se tuviera que hacer una declaración de zonas tensionadas, pero por parte de las comunidades autónomas y teniendo en cuenta los criterios que se pueden aplicar en esas comunidades autónomas. Considerando, como usted ha dicho

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 8

en el último *powerpoint*, que una zona tensionada es aquella que no tiene ninguna demanda de vivienda, creo que son las comunidades autónomas las que deberían hacer un análisis de su situación y ver, dependiendo de sus necesidades, qué criterios tienen que aplicar para decir que una es zona tensionada o qué medidas tienen que tomar para que esa zona tensionada con un plan de vivienda, con una estrategia de vivienda, pueda salir adelante.

En cuanto a la seguridad jurídica, usted también ha dicho algo que venimos repitiendo también, y es que los propietarios de vivienda en estos momentos son los pequeños propietarios, y el Estado ha funcionado como si las comunidades autónomas y el propio Estado fueran los que tienen la mayor vivienda de protección para poner a disposición de la ciudadanía, y no es así, son los propietarios, y estos nos han dicho que han retirado la vivienda de alquiler del mercado porque sienten que no tienen seguridad jurídica suficiente para mantener esa vivienda en el mercado. Creo que se necesitaría mayor seguridad jurídica. Si no me equivoco, usted ha apuntado una propuesta del colegio de abogados, y quisiera que nos especificara un poquito más cuál es esta propuesta.

Otro dato que surge es que hay que proteger más a los más vulnerables, que son los que verdaderamente más dificultades van a tener para acceder a la vivienda de alquiler porque, desde luego, a lo que no pueden acceder es a la compraventa y tienen que acudir al mercado de alquiler, que se encuentra sin viviendas y las que hay están a unos precios desorbitados. Por tanto, jóvenes y sobre todo personas migrantes se están encontrando con un verdadero problema y están empezando a compartir vivienda —bueno, no, llevan ya tiempo compartiéndola—, pero en una situación que empeora cada día porque el precio de alquiler de una habitación llega al precio de alquiler de lo que antes era una vivienda. Estoy de acuerdo con usted en que es sobre todo en estos colectivos, en estas personas, donde nos tenemos que fijar, que evidentemente será labor sobre todo de las comunidades autónomas. Me gustaría que nos detallara un poco más la propuesta en relación con la inseguridad jurídica de las personas que tienen vivienda en alquiler, que son las viviendas de las que en estos momentos podemos disponer para incidir en el mercado del alquiler, y sobre qué es que es lo que tendríamos que hacer para dar mayor seguridad jurídica para que haya un mercado alquiler más fuerte.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Vaquero.

Por el Grupo Parlamentario Junts per Catalunya, tiene la palabra la señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltes gràcies, presidenta.

Moltes gràcies, senyor Sala. Ha estat molt interessant. De fet, ja coneixem bé —l'hem escoltat en moltíssimes ocasions— doncs la seva opinió, i el posem molt en valor per la seva llarguíssima trajectòria de coneixement i d'expertesa en aquest tema, però també perquè doncs està relacionat amb centres del coneixement, com diverses universitats; òbviament, doncs fan que les seves aportacions siguin molt rigoroses.

I, efectivament, el document que ens ha portat doncs mereix molt la pena ser revisat. L'hi agraeixo molt, perquè és una feina de síntesi a vegades molt complexa, però per nosaltres doncs la veritat és que és molt útil poder trobar unes dades contrastades i irrefutables en les quals basar les nostres futures legislacions, algunes de les quals vostè ha detallat doncs que eren bastant caòtiques. Quan parla del legislador, som nosaltres, i, per tant, segurament té raó, i hauríem de mirar de revertir-ho, això, i de no fer més lleis que portin més al caos.

Ha parlat vostè del bono alquiler joven, i aquí, nosaltres, des de Junts per Catalunya... —és per posar un exemple, eh?, ja aniré a parar a un lloc—, i nosaltres n'hem estat molt crítics, sobretot perquè quan se prenen mesures d'aquest tipus, o d'altres, des de l'Estat, des de la centralitat de l'Estat, es fa de forma molt homogènia. I nosaltres tenim coneixement, per exemple, que sí que a Ciudad Real, que és la ciutat de la ministra, doncs els lloguers, la mitjana, no supera els 450 euros i, per tant, té certa lògica que diguin que els lloguers no poden superar els 600 euros per estar acollits al bono alquiler joven. Però quan a la meva ciutat, Girona, la mitjana són 750 euros i, per tant, ben pocs, per no dir quasi bé cap jove, se podran acollir a la figura del bono alquiler joven, hem de concloure que homogeneïtzar les ajudes, dir quantitats fixes no té cap sentit, perquè és un desconeixement absolut del territori. Llavors, no pot ser que es beneficiï d'aquesta forma tan injusta —tot i que el president Page consideri una altra cosa—, que es penalitzi la diversitat que existeix en el territori. Per tant, vostè hi ha hagut un moment que també s'ha referit, però es referia a l'import que es donava. Tampoc no té sentit que sempre sigui 250 euros quan un paga 600, perquè és el màxim en la majoria de zones, i l'altre potser paga 300. Quin sentit té? Hauria d'anar per

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 9

percentatges i s'hauria d'homogeneïtzar. Voldríem saber què n'opina d'això, perquè vostè, que ve de Catalunya, sap les diversitats tant de preu com de dificultat d'accés, etcètera, que hi ha en un lloc i a d'altres llocs de l'Estat espanyol.

I, per altra banda, respecte a la seguretat jurídica del propietari i a la protecció del propietari, perquè deixi de retirar els seus immobles del sector del lloguer o de posar-lo a disposició de les persones en lloguer, que està passant, i a marxés forçades, amb una velocitat enorme, almenys a Catalunya —i crec que vostè, bé, ja s'hi ha referit—, ens estem apartant de quina és la línia marcada pel Tribunal Europeu de..., el TEDH. Ens n'estem apartant molt. Allà parla, per exemple, de que, d'acord, si s'han de fer lloguers forçosos en moments com ara, d'emergència habitacional, que podríem arribar a entendre, els propietaris han de ser compensats convenientment. Fins i tot hi ha alguna sentència que parla de que aquestes compensacions haurien de suposar, com a molt poc, com a molt baixa la compensació per al propietari, entre un 75 i un 85 % del preu de mercat, per exemple. Condemna que es faci assumir la responsabilitat de les polítiques públiques en els propietaris privats, ho condemna, i les seves tesis van completament en la línia contrària a això, el que s'està fent aquí. Llavors, crec que vostè coneix bé la línia que està tenint aquest tribunal europeu, que crec que, òbviament, tots hauríem de voler seguir-la. Aquí ens hi estem apartant molt. I m'agradaria que pogués exposar una mica més quin és el sentit, quin és el capteniment que té aquest tribunal europeu —el qual tots, repeteixo, hauríem de sentir-nos cridats a atendre les seves crides o les seves resolucions— respecte a la protecció de la propietat privada, que recordo que és un dret també humà, igual que el dret a l'accés a l'habitatge digne; igual, eh?, però el dret a la propietat privada també. I, per tant, ens podria informar de quina és la línia, el sentit del TEDH en aquest àmbit, si us plau?

Moltes gràcies.

Muchas gracias, presidenta.

Muchas gracias, señor Sala. Ha sido muy interesante; de hecho, ya le conocemos bien, le hemos escuchado en muchas ocasiones su opinión y le valoramos enormemente por su larguísima trayectoria de conocimiento y experiencia en este tema, pero también porque está usted relacionado con centros de conocimiento, como múltiples universidades, y esto hace que sus aportaciones sean muy rigurosas.

En efecto, en el documento que nos ha traído hoy aquí vale la pena revisarlo; se lo agradezco porque es un trabajo de síntesis a veces muy complejo, pero es muy útil para nosotros el poder encontrar datos contrastados irrefutables en los que basar nuestras futuras legislaciones. Algunas de las que usted ha detallado eran bastante caóticas; cuando nos habla del legislador, somos nosotros, así que seguramente tenga usted razón y tendríamos que ver cómo revertirlo y no hacer más leyes que nos sigan llevando al caos.

Ha hablado usted del bono alquiler joven, y voy a poner un ejemplo simplemente, y luego ya verá por dónde van los tiros. Ha hablado del bono de alquiler joven, y nosotros hemos sido muy críticos con él, sobre todo porque cuando se toman medidas de este tipo o de otra índole desde el Estado, desde la centralidad del Estado, se hace de forma muy homogénea, y nosotros tenemos conocimiento de que, por ejemplo, en Ciudad Real, que es la ciudad de la ministra, la media del alquiler no supera los 450 euros, por lo que tiene cierta lógica que se diga que los alquileres no pueden superar los 600 euros para poder acogerse al bono alquiler joven, pero en mi ciudad, en Girona, la media es de 750 euros y, por lo tanto, muy pocos, por no decir casi ningún joven, podrán acogerse a la figura del bono alquiler joven, y cabe concluir que homogeneizar las ayudas y decir cantidades montos fijos no tiene sentido ninguno porque es un desconocimiento absoluto del territorio. Entonces, no puede ser que se beneficie de esta forma tan injusta, aunque el presidente Page tenga otra opinión, que se penalice la diversidad que existe en el territorio. Por lo tanto, usted en un momento dado ha hecho referencia al importe que se concede, tampoco tiene sentido que sea siempre 250 euros cuando uno paga 600 porque es el máximo en la mayoría de las zonas, y el resto solo paga 300. ¿Qué sentido tiene? Debería ir por porcentajes y habría que homogeneizarlo. ¿Qué opina usted? Porque sabe usted que en Cataluña hay grandes diversidades de precio, de dificultades de acceso, etcétera, dependiendo del lugar, no solo Cataluña, sino otros lugares del Estado español.

Por otra parte, en cuanto a la seguridad jurídica del propietario y la protección del propietario para que deje de retirar sus inmuebles del sector del alquiler o de ponerlo a disposición de las personas para alquilar, que es algo que está pasando y a marchas forzadas con una velocidad tremenda, por lo menos en Cataluña, y ha hecho usted referencia a ello también. Me parece que nos estamos apartando de la línea marcada por el Tribunal Europeo, el TEDH; nos estamos apartando muchísimo porque allí se dice

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 10

que, de acuerdo, si hay que hacer, pues, alquileres forzosos en momentos como el actual, de emergencia habitacional, que podríamos llegar a entender, los propietarios deben ser compensados de forma conveniente. Hay alguna sentencia incluso que dice que la compensación para el propietario debería suponer como muy poco, en el rango bajo, entre un 75 y un 85% del precio de mercado, por ejemplo, y condena que la responsabilidad de las políticas públicas la tengan que asumir los propietarios privados, lo condena, y sus tesis van completamente en el sentido opuesto a lo que se está haciendo aquí. Creo yo que usted conoce bien la línea que está adoptando este tribunal europeo, y creo que obviamente todos deberíamos querer seguirla, aquí nos estamos apartando mucho de ella, y querría que nos contara un poco más cuál es el sentido, cuál es realmente, pues, la lógica que tiene este tribunal europeo, y, repito, todos deberíamos sentirnos interpelados a secundar sus llamamientos o sus resoluciones en cuanto a la protección de la propiedad privada, que recuerdo que se trata de un derecho humano también, igual que el derecho al acceso a una vivienda digna, pero el derecho a la propiedad privada también. ¿Podría, por favor, pues, informarnos sobre la línea del sentido del TEDH en este ámbito?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Madrenas.

Por el Grupo Parlamentario Republicano, tiene la palabra la señora Estrems.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Gràcies, presidenta.

Bon dia a totes i a tots.

I moltes gràcies, senyor Sala, per la compareixença. Certament, com han dit les companyes, és una gran base de dades. De dades? Valgui la redundància, que segur que serà de gran interès per fer una anàlisi més profunda que en puguem parlar en properes sessions.

Jo volia exposar dues coses, parlar de dues coses concretes; una és més genèrica i l'altra és un cas potser més concret. Jo fa poques setmanes que soc en aquesta cambra i, per tant, sempre intento aterrar una mica —vinc molt del món municipal—, aterrar tot allò que es parla aquí, els problemes reals que estan passant als municipis. Evidentment, el que conec és l'Escala, que és el meu, i, per tant, segur —ja els hi dic— que faré una mica de referència a ell.

En primer lloc, voldria parlar de pressupost. Hi ha hagut un moment que el senyor Sala parlava del pressupost que arriba per fer polítiques d'habitatge, que és absolutament insuficient. I, per tant, hem de mirar com aconseguim que aquest pressupost sigui més elevat i quins recursos i eines tenim a l'abast que no són purament pressupostàries per poder fer front a l'emergència de l'habitatge que crec que ara mateix està vivint el país. En primer lloc, no sé si seria possible que alguna de les taxes —ara se m'ocorre una taxa que és de gestió autonòmica, per exemple, com la taxa turística—, tant estatals com autonòmiques, fossin finalistes, dedicades únicament i exclusivament a la promoció d'habitatge públic. Quan parlem d'habitatge públic, moltes vegades ens ve al cap l'habitatge d'emergència, que, evidentment, és un greu problema que cal solucionar, però que crec que s'han fet molts esforços i que se n'han de seguir fent, perquè es solucioni. Però és que ara tenim un problema que va molt més enllà de l'habitatge d'emergència. És a dir, estem parlant de joves, es parla molt de joves que han de marxar dels seus llocs de residència perquè no troben un lloc on viure. I estem parlant —jo no tinc fills, però en podria tenir, de vint anys— que haurien de marxar del seu municipi perquè no poden accedir a l'habitatge. Per tant, estem parlant d'habitatge assequible, que per a mi és un concepte diferent —tot i que, evidentment, està englobat allà mateix— que el concepte que tenim tots plegats d'habitatge de protecció oficial. Per tant, el problema és molt més greu que aquest.

Se m'ocorren altres recursos que podríem posar a l'abast, que no són dedicar exclusivament diners a construir habitatge públic, com, per exemple, els pisos de la Sareb. Els pisos de la Sareb també són diners públics que s'han posat en aquest recurs que no s'estan dedicant a la ciutadania. I aquí no inclou el propietari privat, com comentava la senyora Madrenas. El propietari privat aquí no influeix, és un tema absolutament públic. Per què no es posen aquests pisos a disposició? I si vostè creu que podria ser una bona eina per incidir en aquest mercat de l'habitatge.

Com deia abans, parlem molt de joves, parlem del bono joven i parlem molt de joves que, evidentment, tenen un problema molt gran d'accés a l'habitatge i d'emancipació. Però a mi se m'ocorre un altre col·lectiu, que no en parlem massa, que és, per exemple, les persones que just es jubilen, aquestes persones que passen de tenir una renda amb la qual poden fer front a les despeses del seu lloguer, però que, en canvi, en el moment en què es jubilen, tenen una reducció d'aquesta renda i, en canvi, el lloguer segueix sent el mateix o va pujant. Aquestes persones també tenen un problema d'habitatge si no tenen

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 11

un habitatge de compra que ja tinguin pagat, per exemple, perquè les hipoteques també pugen. Per tant, també hi ha una diferència molt gran avui en dia de nivell adquisitiu si tu tens un habitatge en propietat o l'has de arrendar. I llavors, fent aquest paquet, penso: potser tots aquests diners que ara vol destinar el Govern espanyol al bono joven —que, com deia també la senyora Madrenas..., que, a més a més, comparteix província amb mi, per tant, tenim un problema d'habitatge segurament molt similar a nivell de preus de lloguer—, no seria més efectiu dedicar-los a la promoció d'habitatge assequible, tots aquests diners, i que després aquest habitatge assequible es pogués destinar als col·lectius que es decidís, que en aquest cas podrien ser joves o persones ja en edat de jubilació que necessitessin el pis? Jo crec que serien uns diners molt millor invertits i que tindrien un repartiment a nivell d'accés de la ciutadania molt més gran.

Llavors, com deia, acabo parlant del meu municipi, l'Escala, municipi turístic d'una mica més de 10 000 habitants de la Costa Brava. Com poden ja amb això entendre, tenim un problema d'accés a l'habitatge enorme. Per què? Perquè ens trobem que, per diferents circumstàncies, no només arran del topall dels lloguers, sinó que ja veníem amb aquest problema, els pisos s'acaben posant a lloguer turístic, s'acaben convertint en segones residències i, per tant, totes les persones que volen quedar-se al nostre municipi... Jo tinc moltíssimes amigues; bé, moltíssimes..., no en tinc tantes, però, de les meves amigues, moltíssimes d'elles tenen un problema d'accés a l'habitatge de lloguer, i han d'acabar buscant casa en un municipi que no és el que les ha vist néixer i créixer, i això també és un problema molt i molt important. Que ens passa exactament el mateix amb la compra, perquè al final les persones que compren tampoc poden ser aquestes amigues meves perquè acaben convertint-se aquests pisos de compra també en segones residències, moltes vegades adquirides per persones que ni tan sols són del nostre país i que compren per venir a estiuemar. I, bé, tot això, aquesta exposició de motius...

Dir també que a les onze tinc una mesa i portaveus. És possible que em vegin sortir i tornar a entrar, però no és que no m'interessi la resposta, eh?, és que se'm solapen diverses reunions.

Moltes gràcies.

Gracias, presidenta.

Buenos días a todas y a todos.

Gracias, señor Sala, por la comparecencia. Como han dicho las compañeras, es una gran base de datos, de datos, repito, valga la redundancia, que seguro será de gran interés para realizar un análisis más profundo y podemos tratarlo en próximas sesiones.

Yo quería exponer dos cosas o abordar los temas concretos; uno más genérico y el otro es un caso más concreto. Yo hace unas semanas que estoy en esta Cámara y siempre intento aterrizar porque vengo del mundo municipal y quiero aterrizar lo que se trata aquí, los problemas reales que están sufriendo los municipios, el que yo conozco es L'Escala, que es el mío y, por lo tanto, seguro ya les digo que voy a hacer referencia al mismo.

De entrada, querría hablar de presupuestos. En un momento dado, el señor Sala nos hablaba del presupuesto que llega para hacer políticas de vivienda, que es totalmente insuficiente y, por lo tanto, debemos ver cómo logramos que este presupuesto sea más elevado y qué recursos y herramientas tenemos a nuestro alcance que no sean puramente presupuestarias para poder enfrentar la emergencia habitacional por la que pasa el país. De entrada, no sé si sería posible que alguna de las tasas —ahora se me ocurre una tasa que es de gestión autonómica, como la tasa turística—, que algunas de las tasas, tanto estatales como autonómicas, fueran finalistas y se dedicarían única y exclusivamente a la promoción de la vivienda pública. Cuando hablamos de vivienda pública, muy a menudo se nos ocurre la vivienda de emergencia, que es un grave problema que hay que resolver, pero me parece que se han hecho muchos esfuerzos y hay que seguir por ahí para que se solucione. Pero es que ahora tenemos un problema que va mucho más allá de la vivienda de emergencia. Estamos hablando aquí de jóvenes, se habla mucho de la juventud, que deben irse de sus lugares de residencia porque no encuentran un lugar en el que vivir. Yo no tengo hijos, pero podría tenerlos, de 20 años, que tendrían que irse de su municipio porque no pueden acceder a la vivienda. Estamos hablando, pues, de vivienda asequible, y este es un concepto distinto, aunque obviamente queda englobado, pero es distinto al concepto que tenemos todos de vivienda de protección oficial. El problema, por lo tanto, es mucho más grave.

Se me ocurren también otros recursos que podríamos poner a disposición, que no sería dedicar exclusivamente dinero a construir vivienda pública, como los pisos de la Sareb, que también son dinero público que se ha puesto en ese recurso y que no se están dedicando a la ciudadanía, y aquí no se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 12

incluye al propietario privado, como comentaba la señora Madrenas; aquí el propietario privado no influye, es un tema puramente público. ¿Por qué no se ponen estos pisos a disposición? Y si cree usted que sería una buena herramienta para incidir en este mercado de la vivienda.

Como decía antes, hablamos mucho de la juventud, del bono joven, y hablamos mucho también de jóvenes que, obviamente, tienen un problema enorme de acceso a la vivienda y de emancipación, pero se me ocurre otro colectivo del que no se habla demasiado, que son las personas que justo se jubilan, esas personas que pasan de tener una renta con la que pueden hacer frente a los gastos de su alquiler, pero cuando se jubilan se les reduce esa renta, el alquiler se mantiene o sube. Estas personas también enfrentan un problema de vivienda, a no ser que tengan una vivienda de compra ya pagada, porque las hipotecas suben también. Así que hay una diferencia muy grande hoy en día en el nivel adquisitivo si uno tiene una vivienda en propiedad o si tiene que alquilarla. Y entonces en este paquete se me ocurre: a lo mejor todo este dinero que el Gobierno español ahora quiere dedicar al bono joven, que, como decía también la señora Madrenas —que además comparte provincia conmigo, por lo que tenemos un problema de vivienda seguramente muy parecido en lo que respecta a los precios del alquiler—, ¿no sería más eficaz quizá dedicar ese dinero a la promoción de vivienda asequible y que luego esta vivienda asequible se pudiera destinar a los colectivos que se decidiera? Que podrían ser, pues, la juventud o las personas en edad de jubilación que necesitaran un piso. No sé, me parece que sería dinero mucho mejor invertido y que, además, se repartiría mucho mejor porque se dedicaría al acceso para la ciudadanía.

Termino hablando de mi municipio, como les decía, L'Escala, un municipio turístico de un poco más de diez mil habitantes en la Costa Brava. Como ya pueden entender con esta premisa, tenemos un problema enorme el acceso a la vivienda. ¿Por qué? Porque por múltiples circunstancias —no solo a raíz del límite a los alquileres, ya arrastrábamos este problema— los pisos se acaban dedicando a alquiler turístico, se acaban convirtiendo en segundas residencias y, por lo tanto, todas las personas que desean quedarse en nuestro municipio y yo tengo muchísimas amigas, bueno, no tantísimas, pero mis amigas, muchas de ellas, tienen un problema de acceso a la vivienda de alquiler y deben acabar buscando casa en un municipio donde no han nacido ni han crecido, y este es un problema enorme. Nos pasa exactamente lo mismo con la compra porque, al final, las personas que compran tampoco pueden ser mis amigas porque terminan convirtiéndose estos pisos que compran en segundas residencias, muy a menudo compradas por personas que no son de nuestro país y que las compran para venir a veranear.

Toda esta es exposición de motivos, y seguramente verán que tengo que irme y volver a entrar porque tengo comisión de portavoces y simplemente se me solapan distintas reuniones.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: A continuación, por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, tiene la palabra la señora Pin.

La señora **PIN FERRANDO**: No, no, jo, disculpes, perquè s'ha retardat el tren i, per tant, he pogut escoltar... La recuperaré. Segur que és interessant i estem en desacord en moltes coses, però ja la recuperarem. Disculpes.

Disculpas porque el tren se ha retrasado y he podido escuchar. Lo voy a recuperar, y seguro que es interesante y estamos en desacuerdo con muchas cosas. Ya la recuperaré la comparecencia. Disculpas.

La señora **PRESIDENTA**: A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: En primer lugar, quiero agradecerle la intervención, el haber accedido a venir aquí a ilustrarnos con muchos datos y con mucha información que, como han dicho las personas que me han precedido, tendremos que estudiar con detenimiento.

Seré muy rápido y formularé una serie de preguntas; algunas, para que se extienda más en temas que ya ha mencionado y otras, sobre otros asuntos que no han aparecido y respecto de los que me gustaría recabar su opinión. En cuanto a los avales, es verdad que he llegado cinco minutos tarde y que justo cuando he llegado estaba hablando de ello, por lo que a lo mejor le pregunto sobre algo que ya ha mencionado, si es así, le pido disculpas de antemano. Me gustaría saber si conoce experiencias favorables porque le he escuchado mencionar que le resultaba una medida de interés hacer un seguimiento, una reorientación, por lo que querría preguntarle por experiencias favorables en las que se haya conseguido que con el aval no se produzca al mismo tiempo una subida de los precios y que no haya una transferencia de rentas.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 13

Por otro lado, querría preguntarle por fórmulas de financiación que puedan flexibilizar el acceso a la vivienda en propiedad, adecuándose a los ritmos de vida porque nos encontramos con que cuando la mayor parte de las personas quieren comprar y tienen que dar una entrada es justamente en un momento en el que su grado de inserción en el mercado laboral y sus ahorros no son los mayores que va a tener a lo largo de la vida, por tanto, qué fórmulas de financiación hay que puedan permitir el acceso a vivienda en propiedad.

Respecto del bono de alquiler le querría preguntar si no le parece que puede suponer un fortalecimiento de la demanda en un momento en el que lo que realmente falta es oferta. Y ya muy brevemente, me gustaría conocer su opinión en cuanto al alquiler de temporada y turístico y sobre demanda extranjera, y qué medidas se han llevado a cabo en otros países desde el punto de vista jurídico que le parece que pueden ser de interés para el nuestro.

Mil gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, señor Conesa.

El señor **CONESA COMA**: Gracias, presidenta.

Antes que nada, me gustaría tener un recuerdo para Valencia. Creo que es importante recordar la situación en la que se han encontrado nuestros compañeros valencians i valencianes, y que tengamos en esta comisión, que es la Comisión de Vivienda, un recuerdo para ellos. Quiero recalcar tres cosas que creo que son importantes y que hemos visto estos días. Yo creo que todos tenemos el corazón encogido al ver cómo las familias perdían su hogar, perdían sus posesiones, perdían sus recuerdos y perdían su vida, por lo que creo que deberíamos poner en valor en la Comisión de Vivienda cuando se pierde todo, y la vivienda es lo máximo. Esto nos tendría que hacer reflexionar. Otra cosa que también nos tendría que hacer reflexionar es dónde construimos y si todo es construible. La tercera cuestión es la poca importancia que le damos al hecho humano, es decir, no es neutra nuestra función en la naturaleza, y creo que esto también nos lo debe marcar. Creo que era importante decir esto en la Comisión de Vivienda.

Entrando en la cuestión, benvingut, señor Sala. Creo que ha estado muy interesante su exposición. La verdad es que usted no lo sabe, pero usted y yo hemos trabajado en paralelo, sí; usted trabajaba en la Generalitat y yo en el Ayuntamiento de Barcelona, y sus decisiones me afectaban, para bien. Creo que fue usted quien implementó el Ofideute, que fue tema que me parece usted lideró, y me parece que en ocasiones en su exposición señala que el Estado incide demasiado en las políticas de vivienda. En su época de gobierno en Cataluña usted incidió en las políticas de vivienda, y cuando a nosotros nos tocaba plantear a las entidades financieras una proposición con acuerdo de arreglo para estas familias, nos decían: ¿qué es esto? ¿De qué venís vosotros a imponernos según qué soluciones y, además, con el sello Generalitat y Ajuntament de Barcelona? Es decir, se enfadaban porque decían: es que las propuestas se las podemos hacer nosotros a los mismos usuarios, que son nuestros clientes. No hace falta que os metáis vosotros de por medio. Quiero remarcar la importancia de que los poderes públicos inciden en las políticas de vivienda porque parece que a veces denostemos nuestra influencia.

Aquí hemos oído —me ha hecho gracia—, porque llevamos pocas comparecencias de expertos, pero han sido superinteresantes y además algunos nos hemos quedado —creo que todos los grupos— un poco ojipláticos, cuando se nos dijo que nosotros estábamos mucho mejor que Europa y que los países nórdicos. Creo que el Gobierno está trabajando para ello, para que seamos de los que estemos mejor en Europa, pero nos sorprendió esa información. La verdad es que yo me quedé muy sorprendido y, cuando vi las caras de alguien más, fue curioso. No sé si usted también comparte esto.

Le quería hacer algunas preguntas. En la información que nos ha pasado hay un crecimiento del precio de la vivienda, es decir, cuando falta oferta, crece el precio, pero, en cambio, en la crisis del 2008 había mucha oferta y el precio continuaba creciendo; no sé cómo valora usted este fenómeno que a mí me sorprende. Es decir, tiene lógica, falta oferta y crece el precio, pero, en cambio, nos encontramos con que la burbuja inmobiliaria hizo una explosión de esa situación cuando había mucha construcción de vivienda. Me gustaría saber —si usted nos lo podría decir— a qué lo atribuye.

En cuanto al tema de los impagos y de los precios, para desincentivar que las personas pongan a disposición sus pisos en alquiler, ¿no es peor que el precio del alquiler este disparado a que se regule? Es decir, si hay un riesgo de que haya aumentos desmesurados del precio de vivienda, eso no desincentiva que las personas pongan su vivienda en alquiler, porque, en cambio, tendrán riesgo de impago. Si hay una

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 14

regulación, usted nos ha dado datos de que los van a sacar del mercado. Me gustaría también que hiciera una reflexión sobre esto.

Respecto al tema de la okupación, que hay bulos que dicen que vas a comprar el pan y que te okupan la vivienda —esto de que vas a comprar el pan y te ocupan la vivienda—, pero la mayoría de los pisos okupados son de entidades financieras o de grandes tenedores o de fondos, y me gustaría saber qué cree usted que deberíamos hacer con estos propietarios que lo que hacen es especular en vez de poner esas viviendas a disposición o una cosa que hacíamos en colaboración con la Generalitat, porque hacíamos un pacto, citábamos a los que estaban ocupando esa vivienda y veíamos a ver si se podía tramitar un alquiler social. Eso al final daba una ventaja a las dos partes. Uno tenía un piso okupado sin cobrar nada y los otros querían pagar, el problema es que querían pagar. **(Le suena el móvil)**. Perdón. Ya está, tenía estas tres preguntas.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Conesa.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Agüera.

La señora **AGÜERA GAGO**: Gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero expresar este sentimiento y este dolor por todas las víctimas y nuestro total apoyo a todas las familias y a todas las personas que han sufrido las consecuencias de la DANA. También quiero dar todo el apoyo, la gratitud y la admiración a todos los que están trabajando y ayudando ante esta gran catástrofe que hemos vivido y estamos viviendo en nuestro país.

Entrando ya en la materia de la comisión, en primer lugar, quiero agradecer al señor Sala su presencia hoy aquí y su exposición en este espacio de debate. Un espacio que está demostrando ser positivo y útil para poder contar con diferentes visiones de personas reconocidas en la materia. A lo largo de las sesiones lo que se evidencia es que todos los expertos, personas reconocidas en la materia, y los grupos parlamentarios estamos de acuerdo en que este país sufre una gran problemática en cuanto a la vivienda. Hoy en día es el tercer problema para los españoles. Es un problema fundamental y que requiere buscar soluciones reales y efectivas. Me gustaría tratar algunos temas concretos, a los que ya ha hecho mención y ha abordado, que afectan a la falta de oferta de vivienda disponible relacionados con la inseguridad jurídica. Como ha dicho, partimos de una ley de vivienda que no parte del consenso y que la inseguridad jurídica está muy presente en esa ley. Si los profesionales tienen dudas, como usted explicaba, es evidente que la incertidumbre que va a crear en el particular es muy grande.

En primer lugar, trataré el control de alquileres en las zonas tensionadas. Usted, siendo de Cataluña, de Barcelona, conoce bien la situación, la que sucede ahora y la que ya sucedió cuando Cataluña aplicó esta medida intervencionista. Se ha hablado de sus efectos. El control de rentas provoca la reducción de la oferta de alquiler ya que el propietario retira sus inmuebles del mercado o cambia a otros tipos de alquileres más rentables, como el de temporada turística. Este hecho ya fue advertido por el Banco de España y por otras instituciones. Los datos más recientes sobre su aplicación en Cataluña revelan que la oferta de viviendas en alquiler en Cataluña ha caído un 17 % debido a que muchos propietarios han retirado sus inmuebles del mercado. Por tanto, ese descenso de la oferta empeora el acceso a la vivienda para los jóvenes y para las familias con ingresos medios y bajos, quienes tienen menos opciones de acceso y mayor necesidad de viviendas accesibles. Estos colectivos, como ha expuesto, se convierten especialmente en un obstáculo para los hogares vulnerables que buscan acceder a una vivienda como arrendatarios. Cataluña ha declarado 271 municipios de zona de mercado tensionado y lleva ya varios meses aplicando el control de rentas. Son muchos los países que también han tratado, como ha dicho, de limitar las rentas y se han encontrado con que no solo no funciona, sino que va en contra de lo que persiguen. Tal y como se ha expuesto, la Administración no puede sustituir al propietario privado en la provisión de la totalidad de las viviendas y no puede cubrir las necesidades que hay de vivienda. Por tanto, en lugar de castigar o de penalizar, como ha dicho, o de crear incertidumbre, ¿las medidas no deberían ser incentivadoras? ¿Qué tipo de medidas incentivadoras vería usted que son más eficaces? Como hemos visto —y ha mostrado en su exposición— la experiencia ha demostrado que el control de rentas en los distintos países no ha funcionado. Desde su experiencia, ¿conoce ejemplos de países o ciudades donde hayan aplicado políticas alternativas que favorezcan el acceso a una vivienda asequible? A nivel nacional lo hemos podido ver en sus gráficos también. Asimismo, vemos cómo gobiernos de comunidades autónomas han impulsado políticas de incentivo a la oferta de viviendas de alquiler y políticas que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 15

favorecen el acceso a la vivienda. ¿Considera que este tipo de políticas incentivadoras podrían ser una vía efectiva para mejorar el acceso a la vivienda?

En segundo lugar, relativo a la inseguridad jurídica, que ha tratado hoy aquí, que afecta a la confianza y a la estabilidad de los propietarios y que también hace que se reduzca el número de viviendas en el mercado. Es la tolerancia con la ocupación ilegal que se deriva de la normativa promovida por el Gobierno que, en lugar de proteger al propietario, es tolerante e incluso la facilita. Se genera incertidumbre al propietario que se enfrenta a mayores dificultades para recuperar sus inmuebles. Se cometen más de 15 000 delitos y faltas relacionados con la okupación al año. Se desaloja a los okupas 21 meses después, pero aquí se sigue tratando de bulo. Cataluña sigue siendo la comunidad autónoma con mayor incidencia, acumulando más del 40 % de los casos del país. La ocupación ilegal no solo representa una violación de la propiedad privada, sino que también genera un clima de inseguridad jurídica que afecta directamente a la voluntad de los propietarios de poner sus viviendas en alquiler, porque existen leyes aprobadas que dificultan el desalojo rápido de los okupas y porque respaldan al okupa y no al propietario, por lo que desincentiva la inversión en el mercado de alquiler. Es evidente que si un propietario —y el 95 % de los arrendadores son pequeños propietarios— no puede recuperar su vivienda si sufre el impago y además se ve obligado a tener que pagar todos los gastos derivados del okupa de su vivienda, es evidente que tiene consecuencias negativas en el mercado del alquiler y este propietario impondrá condiciones duras para alquilar o directamente retirará su vivienda del alquiler. Por todo ello, dada la situación crítica de la ocupación ilegal y su impacto en la confianza de los propietarios, ¿cree que se debe actuar con contundencia y aplicar las medidas adecuadas para reducir este fenómeno —y delito— y mejorar la seguridad jurídica? ¿Cree que ello tendría consecuencias positivas en el mercado de la vivienda?

Para finalizar ya, señor Sala, quiero agradecerle nuevamente su presencia y sus aportaciones sobre este problema tan importante que vive nuestro país en cuanto al acceso a la vivienda.

Gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para concluir el debate, por un tiempo de veinte minutos —y le ruego que sea muy estricto—, tiene la palabra el señor Sala.

Muchas gracias.

El señor **DIRECTOR JURÍDICO DEL COLECTIVO API Y PATRÓN DE LA FUNDACIÓN NOU LLOC** (Sala i Roca): Muchísimas gracias.

Vamos a intentar ceñirnos al tiempo que se me ha facilitado. En primer lugar, no sabía si escoger por temáticas o por intervenciones, voy a hacerlo por intervenciones y habrá alguna temática que salga de forma paralela o que ya se haya tratado.

Con respecto al Grupo Parlamentario Vasco, qué criterios objetivos o medidas de seguridad jurídica hay sobre la propuesta del ICAC. La propuesta del ICAC que hemos estado trabajando tiene dos cuestiones diferentes. Una, que no tiene que ver en este momento con la cuestión que estamos tratando aquí, que es sobre el tema de la multirreincidencia, y otra, que hacía referencia a una cuestión que es una de las cuestiones de repercusión especialmente mediática, porque realmente, aunque haya bajado el número de okupaciones en los últimos años, sigue habiendo una tasa, al menos hasta el año 2023, de unas 40 o 45 okupaciones al día, que es el tema de la okupación. En el tema de la okupación intentamos segregar lo que es la okupación, desde el punto de vista de aquellas personas que tienen una vulnerabilidad, pero que no es un propietario, independientemente de la titularidad o de quien sea el propietario y de quién lo tiene que resolver, debemos segregarlo también de lo que es la okupación delincinencial. Estos días leía algún titular de prensa donde veía que un grupo político, que no está en esta sesión, que incluso da clases de cómo okupar viviendas y, por otra parte, ha tenido que poner en una alcaldía o en un municipio una denuncia porque le han ocupado dos viviendas propias que tenía cedidas de la Generalitat de Catalunya destinadas a situaciones de emergencia. Por tanto, estamos hablando de situaciones delincinentales y lo que intenta es resolver aquel error del legislador, que no es tanto de legislador, sino de olvidarse de mirar la página de atrás en la que terminó el tema de la usurpación como un delito leve y, al ser un delito leve, entonces el tema de la cautelar es complicadísimo. Lo que intenta es arreglar, a través de la Ley Procesal Penal, el hecho de que el juez pueda determinar una recuperación inmediata por parte del titular de una vivienda que sea de su propiedad. Esta es la cuestión —y creo que esta es una cuestión básica— y que nos acercaría de una forma más homogénea y evitaríamos el efecto llamada que tenemos en este momento de una mayor permisividad. El Tribunal Constitucional, en una

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 16

sentencia de 2021, referente a la Ley 5/2018 de esta Cámara, dictaminó que la ocupación no era una vía para acceder a una vivienda digna de acuerdo con el artículo 47. Por tanto, tenemos que terminar con esta, vamos a decir, permisividad. Aquí se han montado auténticas mafias delincuenciales para facilitar la okupación y para facilitar la desokupación. Por tanto, tenemos que ser los responsables, los que estamos implicados en los temas de políticas de vivienda de una manera u otra, en este caso ustedes con las políticas públicas, y pensar de qué manera resolvemos una situación absolutamente anómala. Si el okupante, además de no tener título habilitante, es una persona vulnerable o es un hogar vulnerable, la Administración tiene que tener los instrumentos adecuados para hacerse cargo de esta cuestión. Pero entre el colapso judicial, porque al final todas las okupaciones no van por la vía penal, por la cuestión que les he comentado, sino que van por la vía civil, pues acaba siendo que se han doblado los tiempos por el tema de colapso judicial, según las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial, que creo que he reservado algún gráfico por aquí sobre la cuestión, no solo se ha incrementado muchísimo tiempo por el tema del colapso, sino que, además, se ponen nuevos obstáculos o una nueva permisividad. Incluso la Ley 5/2018, reservada a personas físicas o a personas jurídicas que tienen vivienda social, ya no tocamos a las personas jurídicas, porque ya presuponemos que tienen un punto de maldad, en ese juicio sumario de la Ley 5/2018 les afecta lo que han articulado en la Ley de Vivienda, de forma errónea, porque al final serán más o menos casos, pero el eco que tienen el boca a oreja, si me permiten la expresión, genera una inseguridad y genera un riesgo de incrementar viviendas que se retiren del mercado.

Sobre Junts per Catalunya. M'ha comentat diferents qüestions. La presentació té més lletra de la que volia. He fet tot l'exercici que he pogut de retirar lletra, però també creia que era un material que posava a disposició, i he volgut posar totes les fonts perquè vostès —si volen, evidentment— poguessin consultar la documentació. Alguna no l'he posat i l'he citat. Però, realment, doncs hi ha una situació de molta informació que volia jo, en la mesura del possible, compartir amb vostès.

Em parlava del bono alquiler joven. Jo vaig viure la primera edició del bono alquiler joven amb unes certes responsabilitats, diferents de les actuals. I li vaig dir —recordo la conversa— a l'actual comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona: «Això a Catalunya durarà 24 hores.» I va ser així, va ser així, 24 hores. I el bono alquiler joven primera edició, de les 24 hores, de totes les sol·licituds, els 25 milions d'euros aproximadament —parlo de memòria. El que sí tinc claríssimament és que el 99 % del bono alquiler joven va anar a parar a gent que ja vivia de lloguer. No va facilitar en absolut l'emancipació de gent jove. I, per tant, nosaltres, quan se va acabar, en aquell moment vam obrir un altre bono joven, perquè s'havia quedat moltíssima gent fora, però amb dues mesures diferents, que vostè una miqueta comentava, de dir: en funció de la renda de lloguer que estiguis pagant, rebràs uns determinats tipus de subvenció, i en funció dels ingressos que tinguis, també es recalculerà, eh?, tindrà un impacte en la subvenció que rebis. No pot ser lineal.

Vostè parlava de la diversitat, fins i tot la de Puertollano, que 450 euros a Catalunya ja seria ràpidament, com hem vist, zona tensa. Però en aquesta qüestió, dins de Catalunya mateix, no és lo mateix, no sé, Alfara de Carles o Falset que Girona, deia vostè, o jo soc de Tarragona o Barcelona. No és lo mateix el que es paga de lloguer i, per tant... Per evitar transferències, que això pugui acabar anant i pugui generar un efecte inflacionista, simplement és tan fàcil com tenir en compte aquests dos paràmetres: quina és la renda que estàs pagant i què és el que estàs cobrant, quina és la teva renda disponible per un tema salarial o el que sigui. A més a més, 600 màxim. Jo diria que enguany, aquesta segona edició —ja ho feia la primera edició— hi ha la possibilitat, si hi ha un acord amb la comunitat autònoma, d'arribar fins a 900 euros, de lloguer de fins a 900 euros. Bé, és una possibilitat. No sé si enguany s'ha obert la possibilitat a altres fórmules de lloguer que no sigui el de residència habitual. Jo suposo que és lloguer habitual. També hi ha una situació realment moltes vegades d'estudiants que, encara que estiguin amb un altre tipus de contractació d'arrendament, doncs no deixa de ser el seu lloc habitual on viuen, que és a prop de la universitat.

Seguretat jurídica del propietari. Doncs és que per mi és una de les claus. O sigui, moltes vegades sentim dir: «No, la gent s'està escapant cap al lloguer de temporada, el lloguer turístic, per rendibilitat.» No és rendibilitat, és risc; és que el tema és el risc, d'acord? I si totes les mesures que es prenen són unidireccionals, en incrementar el risc, doncs, escolti, l'inversor, el que té un habitatge, el que té..., posar-ho en lloguer, doncs això, defuig el risc, no? I, en aquest sentit, vostè parlava del Tribunal Europeu dels Drets Humans, que, efectivament, també té tota una jurisprudència defensant una mica el dret de propietat. I parlava vostè del lloguer forçós. I, per exemple, el lloguer forçós, lloguer social obligatori... El lloguer social obligatori, per a qui no conegui Catalunya, és una llei aprovada sense cap vot en contra

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 17

—cap vot en contra— en el Parlament de Catalunya el 2015, una iniciativa legislativa popular, que acaben sortint rendes de lloguer d'entre 50 euros al mes i 175 euros. Per tant, és que com en l'època del lloguer congelat i de la pròrroga forçosa, no? I en aquest cas el Tribunal Europeu dels Drets Humans —2014, 2009, fins i tot una del 2018, si no recordo malament—, sentències claríssimes de dir: «No, no, no, escolti, el responsable de les polítiques assistencials no és el propietari; el responsable de les polítiques assistencials és l'Administració pública.» Una altra cosa és que el Tribunal Europeu dels Drets Humans, efectivament, dona un ampli marge als estats en adoptar mesures d'aquesta tipologia, sempre que li quedi al propietari un benefici raonable, fa servir l'expressió «benefici raonable», que és una mica indeterminat, però un benefici raonable. Per tant, en aquest sentit, compte amb aquesta qüestió, que hi ha d'haver una actuació de l'Estat —quan parlo de l'Estat, parlo de les administracions, és en termes del Tribunal Europeu dels Drets Humans—, hi ha d'haver una actuació de l'Administració pública en favor de les polítiques assistencials, no a favor de dir: «No, allà et quedes», no?

El tema dels propietaris és que, clar, aquí no ens ho plantejem en el tema habitatge. Hi ha hagut una expressió que ha fet molta fortuna, que és el tema de l'emergència habitacional, no? Estem permanentment en emergència habitacional. Va, vinga, anem a creure'ns-ho. Si ens creiem que estem en emergència habitacional, quan estàvem en emergència sanitària ningú va posar cap pega a que l'Administració pagués llits d'hospitals privats a 500 euros al dia per garantir el dret a la salut, el dret a l'atenció sanitària de les persones que tenien covid. És que ningú es va posar les mans al cap. En canvi, no, a l'habitatge no passa res: a l'habitatge els allarguem els terminis vuit mesos, dotze mesos a la segona instància. Recuperar avui en dia la possessió d'un habitatge, depenent del tipus de propietari que sigui cadascú, és que pot arribar tranquil·lament als 36 mesos. I, mentrestant, paga llum, paga l'aigua i paga-ho tot, no?, no sigui dit que... Per tant, aquesta és una qüestió que crec que hauríem d'anar molt en compte, perquè —permeti'm l'expressió— estem jugant una mica amb foc. Estem jugant amb foc, perquè és que els habitatges que tenim, i els que tenim en el mercat de lloguer, són majoritàriament —hi ha hagut xifres, no?, efectivament, ho comparteixo— els que posen especialment els propietaris particulars. I segueixo que no arribaré.

El Grup Republicà me feia una sèrie de qüestions, sobretot del pressupost. Clar, si vostè se'n va a la memòria econòmica que acompanya la ley de vivienda, la memòria econòmica diu: no es preocupin que aquesta llei no té costos per a l'Administració. A partir d'aquí ja està. Jo la llei de vivienda li hagués comprat si hagués tingut, allò, aquell mecanisme tenen determinats països de l'Amèrica Llatina que parlen de preassignacions pressupostàries. Vostè digui en la llei: «Article número 1. Escolti, a partir d'ara l'Administració pública destinarà el 0,5 % del seu producte interior brut a polítiques públiques d'habitatge.» Escolti, soc el primer que si estigués aquí, en la seva posició, jo votava a favor de la llei, d'acord? Fins i tot en les polítiques de bonificació fiscal... Les noves polítiques de bonificació fiscal —si vostè doncs ha entrat poques setmanes en aquesta cambra, li convido a que miri l'expedient—, la memòria d'acompanyament diu: «I no es preocupin vostès, perquè aquests increments de deducció fiscal del 60, 70 i 90 % es veuen compensats amb la reducció que li fem al propietari habitual d'habitatge de lloguer, el 50 %. Per tant, no es preocupin que aquesta llei no té cost per a l'Administració.» Les polítiques públiques d'habitatge són cares —són cares—, tenen un cost, un cost molt elevat, i o entenem que això doncs ho hem d'incorporar en els pressupostos en la línia proporcional de les polítiques de salut i les polítiques d'educació o ens n'anem al col·lapse, eh? Això, claríssim.

Vostè deia: «Taxes dedicades.» Impostos finalistes, els que vulgui. Nosaltres teníem un estudi —no li puc donar dades perquè no les tinc al cap en aquest moment— on vam analitzar la pervivència d'una promoció d'habitatges durant vint anys, tots els impostos que genera, dels que es beneficien totes les administracions públiques, perquè bona part del sistema impositiu està al voltant del totxo —si em permeten l'expressió—, al voltant de la construcció, i el retorn real a polítiques d'habitatge és ínfim, eh? Per tant...

Parlava també de les persones que es jubilen, molt ràpidament. Per això diem que tampoc, si es pot, no ens podem oblidar de polítiques d'adquisició. Qui pugui adquirir amb una ajuda de l'Administració que adquireixi. No és pecat ser propietari. És que hem arribat a un punt del relat que sembla que ser propietari sigui pecat. No, està molt bé, et dona més garanties. A lo millor la mobilitat et fa anar a un altre municipi en un moment determinat: pots posar en lloguer l'habitatge que tens en propietat. Però és una garantia de seguretat. Digui'm vostè el que vulgui, però sort tenim —sort tenim— d'estar en un estat, com l'espanyol, on hi ha la proporció enorme que hi ha de persones que són propietàries d'alguna cosa. Si no, la crisi que vam viure encara hagués sigut molt pitjor.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 18

Sobre el bono joven, ja ho he comentat: jo crec que els ajuts al lloguer... Amb els llums de posició curts i llargs, planificació a curt termini, immediat, a mitjà termini i a llarg termini, escolti, els ajuts directes són vitals en aquest moment, vitals. I intentar que això no es transfereixi a un increment de la renda de lloguer o un increment dels preus de l'habitatge? Totalment d'acord. Però són vitals.

El 21%. No hi ha cap garantia que posar un 21% als habitatges de lloguer turístic —que ara vostè també em comentava, que jo entenc el problema, no?—, no hi ha cap garantia que això impliqui que aquests habitatges aniran al lloguer convencional. No n'hi ha cap, de garantia. Hi ha ciutats, hi ha províncies on el... A Alacant, recordo —dades del 2023—, el 40% de les transaccions també es fan a estrangers. Bé, tenim la realitat que tenim de l'espai Schengen, és la realitat que hi ha. A Catalunya, el 15% de les transaccions són fetes a estrangers. Després fem anuncis i tardem en aplicar-ho, el tema d'aquesta qüestió de la compra dels habitatges per part, especialment, d'inversors de fora de l'espai Schengen per tenir la residència. Clar, ho anunciem fa sis mesos i encara no és efectiu. Al final, hi ha hagut més... Fins ara era testimonial. Hi ha hagut més moviment d'adquisició d'habitatges de 500 000 euros durant aquests sis mesos que en el període dels deu anys anteriors. Perquè anunciem i després, bé, «ja ho hem anunciat». No. Encara no és d'aplicació. I tothom, ara, ràpid corre aquí baix.

A veure. Sumar, la senyora Pin diu: «Segur que estem en moltes coses en desacord.» Segurament sí. Però jo també la convido a participar d'aquest mínim comú múltiple, no?, aquest mínim comú múltiple. Jo crec que estem en una situació on necessitem trobar qüestions on tots estiguem d'acord en que s'han de fer determinades coses, on l'Administració s'hi ha d'implicar molt clarament per poder sortir d'una situació certament molt complexa.

El senyor Hernández, si no recordo malament, ja li he comentat el tema d'evitar transferència de renda. Diu: «Temas de avales.» Aquí, a l'Estat espanyol mateix, hi va haver una cosa que en el seu moment va funcionar molt bé, que és la ayuda de la entrada. I això, si no recordo malament, devia funcionar fins al 2009. I això va funcionar molt bé per als habitatges de protecció oficial i, per tant, a un preu limitat. Aquests diners que el jove no té ni tan sols en reserva per poder tirar o no té el paraigua familiar per poder accedir a l'entrada. Doncs escolti, no cal anar a lo millor fora, no? La ayuda a la entrada va ser un programa del plan de vivienda estatal que va estar vigent durant molts anys i que, personalment, crec que per als habitatges de protecció oficial de compravenda, que no passa res tampoc, va anar molt bé. Fórmules de finançament, o el tema, també, que comentava la diputada del Grup Republicà. A vegades, als promotors —la nostra fundació, en la que estem, la Fundació Nou Lloc, queestic— ens aniria molt millor que l'Administració pública ens aconseguís una financiació a trenta o a quaranta anys a l'1% que no pas subvencions a fons perdut a tant el metre quadrat. No cal! Si no cal, si nosaltres ja intentem fer aquesta tasca d'habitatge social de lloguer en aquest àmbit. Però mirem quins instruments posem a disposició. Un finançament al zero o a l'1%..., surten les xifres per fer habitatge de lloguer social i assequible.

Al senyor Conesa, al senyor Conesa, del PSOE, en aquest cas. Escolti, jo tinc una diapositiva, de les moltes que no he pogut posar aquí. Hi ha quatre paràmetres, especialment, perquè el problema de l'habitatge no és un problema ni de Barcelona ni de Catalunya ni d'Espanya: és un problema global. És un problema, especialment, de les grans conurbacions, on resulta que si ara hi viu el 55% de la població mundial, el 2050, inexorablement, si això s'està complint, hi viurà el 70% de la població mundial. Vam tindre un miratge.

En cuanto a Junts per Catalunya, usted me ha comentado distintas cuestiones. La presentación tiene más letras de las que quería, he intentado retirar toda la letra posible, pero también pensé que era un material que ponía su disposición y quería incluir todas las fuentes para que si ustedes, así lo desean, puedan consultar la documentación. No he incluido alguna, pero la he citado. Realmente vemos una situación de mucha información que yo, en la medida de lo posible, quería compartir con ustedes. Usted me hablaba del bono de alquiler joven, yo viví la primera edición de este bono con ciertas responsabilidades, distintas a las actuales, y dije —y además recuerdo la conversación con el actual comisionado de la Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona—: En Cataluña va a durar 24 horas; y así fue duró 24 horas. La primera edición del bono de alquiler joven, en esas 24 horas, de todas las solicitudes, de los 25 millones de euros aproximadamente —estoy citando cifras de memoria—, lo que sí que tengo claro es que el 99% acabó en manos de gente que ya vivía de alquiler, no acabó para nada en jóvenes que querían entrar en el alquiler ni se les facilitó su emancipación. Por tanto, cuando se acabó, por aquel entonces, abrimos otro bono joven, porque mucha gente se había quedado fuera, pero con dos medidas distintas,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 19

que usted mencionaba. En función de la renta de alquiler que uno pague se recibirá un tipo de subvención u otro y, en función de tus ingresos, se va a recalcular la subvención recibida.

Usted hablaba de la diversidad, claro, esto es un poco como Puertollano, 450 euros, pero, en Cataluña, como hemos visto, no. Dentro de Cataluña en municipios como Falset —yo soy de Tarragona—, Girona o Barcelona, no es lo mismo lo que se paga de alquiler. Así pues, para evitar transferencias que acaben generando un efecto inflacionista, es tan fácil como tener en cuenta estos dos parámetros: la renta que se paga y lo que se cobra, es decir, cuál es la renta disponible por un tema salarial o por lo que sea. Luego 600 euros máximo, creo que este año, en esta segunda edición —y ya lo hacía la primera edición—, cabe la posibilidad de que si hay un acuerdo con la comunidad autónoma se pueda llegar a los 900 euros, es decir, alquileres de hasta 900 euros; es una posibilidad. No sé si este año se ha abierto la posibilidad a otras fórmulas de alquiler que no sean la de residencia habitual. Entiendo que es esta, pero muchas veces hay situaciones como las de estudiantes que, aunque tengan otro tipo de contrato de arrendamiento, no deja de ser su lugar de residencia habitual cerca de la universidad.

Seguridad jurídica del propietario, para mí esta es una de las claves, muchas veces se dice: la gente se está yendo hacia el alquiler turístico, el de temporada, por cuestiones de rentabilidad. No, no es por eso, es por el riesgo, o sea, la cuestión es el riesgo. Si todas las medidas que se adoptan son unidireccionales y aumentan el riesgo, el inversor que tiene una vivienda o que tiene un alquiler rehúye del riesgo. Usted hablaba del Tribunal Europeo de Derechos Humanos que, efectivamente, también tiene su jurisprudencia en la que defiende el derecho a la propiedad. Usted ha hablado de alquiler forzoso y de alquiler social obligatorio, para aquellos que no conozcan el caso de Cataluña es una ley aprobada, sin ningún voto en contra, en el Parlamento de Cataluña en 2015, por iniciativa legislativa popular, con rentas de alquiler entre 50 y 175 euros mensuales. Como en la época del alquiler congelado y de la prórroga forzosa, en este caso, el Tribunal Europeo de los Derechos Humanos en 2014 y 2019 —y también en 2018, recuerden bien— dictó sentencias muy claras diciendo que el responsable de las políticas asistenciales no es el propietario, que el responsable de las políticas asistenciales es la Administración pública. Otra cosa es que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, efectivamente, conceda un amplio margen a los Estados para adoptar medidas de este tipo, siempre que al propietario le quede un beneficio razonable —esta es la expresión que utiliza—, es indeterminado, pero tiene que ser razonable. Así pues, cuidado con esa cuestión, tiene que haber una actuación del Estado —y al decir Estado me refiero a la Administración en términos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos—, tiene que haber una actuación de la Administración pública a favor de las políticas asistenciales, no solo a favor de decir: aquí os quedáis,

La cuestión de los propietarios, aquí no nos lo planteamos hablando de vivienda, hay una expresión que ha triunfado mucho: emergencia habitacional. Estamos en esta emergencia habitacional constantemente. Si tenemos esa emergencia, cuando estábamos en emergencia sanitaria, nadie se opuso a que la Administración pagara camas de hospitales privados a razón de 500 euros al día para garantizar el derecho a la salud y el derecho a la atención sanitaria de los aquejados por la COVID. Es decir, nadie se puso las manos a la cabeza, pero hablando de vivienda parece que no pasa nada, al ser vivienda les alargamos los plazos a ocho y doce meses en segunda instancia. Hoy recuperar la posesión de una vivienda, dependiendo del tipo de propietario que sea cada cual, puede tomar tranquilamente 36 meses y mientras tanto tienes que pagar la luz, el agua y todo. Así pues, creo que esta es una cuestión que tendríamos que tratar con mucha cautela, porque —permítanme la expresión— estamos jugando con fuego. Estamos jugando con fuego, porque las viviendas que tenemos y las que están en el mercado de alquiler —y eso lo comparto— están en cifras que son, sobre todo, las que ponen los propietarios particulares.

El Grupo Republicano me ha planteado varias cuestiones, sobre todo, el presupuesto. Si nos fijamos en la memoria económica que acompaña a la Ley de Vivienda, dice: No se preocupen que esta ley no supone costes para la Administración, y a partir de ahí ya está. La ley de vivienda la hubiese comprado si tuviera un mecanismo como el que tienen en otros países, como en América Latina, que hablan de preasignaciones presupuestarias en la ley. Artículo número 1, a partir de ahora la Administración pública va a destinar el 0,5% de su PIB a políticas públicas de vivienda. Yo soy el primero que, si estuviera aquí, si estuviera en su lugar, votaría a favor de una ley así. Incluso en las políticas de bonificación fiscal, hace solo unas pocas semanas que están en esta casa, le recomiendo que se fije en el expediente. La memoria dice: no se preocupen, porque esos aumentos de deducción fiscal del 70, 80 y 90% se compensan con la reducción que aplicamos al propietario de alquiler habitual del 50%. Así pues, no se preocupen ustedes, que esta ley no tiene coste para la Administración. Las políticas públicas de vivienda son caras, tienen un coste, y es un coste muy

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 20

elevado. Esto es algo que debemos incorporar en los presupuestos de forma proporcional a las políticas de salud y de educación o, si no, nos vamos directos al colapso. Esto es clarísimo.

Usted hablaba de tasas dedicadas, impuestos finalistas los que usted quiera, nosotros tenemos un estudio —no puedo darle los datos, porque no los tengo ahora a mano— en el que analizamos la pervivencia de una promoción de viviendas durante 20 años, todos los impuestos que generaba, que son impuestos de los que se benefician todas las administraciones, porque buena parte del sistema impositivo gira en torno al ladrillo —si me permiten esa expresión— y hablando del sector de la construcción y del retorno real de las políticas de vivienda es ínfimo, de verdad.

Hablaba usted también de las personas que se jubilan, muy rápidamente, por eso decimos que tampoco, si se puede, debemos olvidar las políticas de adquisición. Quien pueda adquirir, con ayuda de la Administración, que compre, no es por ser propietario. Hemos llegado a un punto de la narrativa en la que ser propietario parece que esté mal. No, a lo mejor por movilidad uno tiene que cambiar de municipio y poner en alquiler su vivienda en propiedad. Usted dirá lo que quiera, menos mal o por suerte estamos en un Estado como el español donde hay una proporción enorme de personas propietarias de algo, si no, la crisis que vivimos habría sido todavía peor.

El bono joven ya lo hemos comentado. Respecto a las ayudas al alquiler en las luces de posición cortas y largas, planificación a corto o inmediato o medio plazo y largo plazo, las ayudas directas son fundamentales, son vitales. Intentar que eso no se transfiera a un alza de la renta de alquiler o de los precios de la vivienda, estamos totalmente de acuerdo, pero son vitales. En cuanto al 21 %, no hay garantía que indique que gravar con un 21 % las viviendas de uso turístico, como usted decía, se traduzca en que estas viviendas acaben en el alquiler convencional; garantía, no hay ninguna. Hay ciudades y provincias —recuerdo a Alicante, datos de 2023— en las que el 40 % de las transacciones se realizan con extranjeros, porque la realidad que tenemos es el espacio Schengen, y en Cataluña representan el 15 %. Claro, tardamos en la aplicación de aquello que anunciábamos, la cuestión de la compra de viviendas por parte de inversores de fuera del espacio Schengen para obtener el permiso de residencia. Lo anunciamos hace seis meses y todavía no es efectivo, es decir, ahora hemos tenido solo un resultado testimonial. Ha habido más movimiento de viviendas de más de 500 000 euros en los últimos seis meses que en los últimos diez años completos, porque lo anunciamos —y el anuncio hecho está—, pero todavía no se ha aplicado y ahora todo el mundo corre.

La señora Pin, de SUMAR, nos dice: seguro que estaremos en desacuerdo en muchas cosas. Sí, probablemente sí, pero yo también la invito a usted a participar de ese mínimo común múltiplo. Creo que estamos en una situación en la que tenemos que encontrar puntos en los que estemos de acuerdo en realizar ciertas medidas, con una elevada implicación por parte de la Administración, para resolver una situación ciertamente muy compleja.

Señor Hernández si no recuerdo mal, ya se lo he comentado antes, hay que evitar la transferencia de rentas. Respecto a los vales, en el Estado español hubo una cosa que funcionó muy bien: la ayuda de la entrada; y funcionó, si no recuerdo mal, hasta 2009. Esto funcionó muy bien para las viviendas de protección oficial y, por tanto, a precio limitado. Ese dinero que el joven no tenía tampoco en reserva o que no tenía el paraguas familiar para poder dar una entrada, a lo mejor la ayuda a la entrada fue un programa del Plan de Vivienda estatal que estuvo vigente durante muchos años y que, para las viviendas de protección oficial —no pasa nada— funcionó muy bien. En cuanto a las fórmulas de financiación, lo que comentaba la diputada del Grupo Republicano, muchas veces a los promotores de la Fundación Nou Lloc en la que estoy nos iría mucho mejor si la Administración pública nos ofreciera financiación a treinta o cuarenta años al 1 %, que no subvenciones a fondo perdido, contando por metro cuadrado. No hace falta, porque nosotros ya intentamos realizar esa tarea de vivienda social de alquiler en ese ámbito. Miremos qué instrumentos ponemos a disposición. Una financiación al 0 o al 1 % nos dan las cifras para el alquiler a la vivienda de alquiler social y accesible.

Señor Conesa, del Grupo Socialista, tengo una diapositiva, de entre las muchas que no he podido mostrarles, que indica cuatro parámetros especialmente, porque el problema de la vivienda no es un problema solo de Barcelona, Cataluña, o de España, es un problema global. Sobre todo, de las grandes conurbaciones, porque allí vive el 55 % de la población mundial y en 2050 este porcentaje será el 70 % de la población mundial.

Tuvimos el espejismo de que, durante la pandemia, todo el mundo se fue a su pueblo o a buscar espacios más amplios, pero esto se ha revertido totalmente. Hay cuatro parámetros en los que estamos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 21

peor que el resto de Europa: en la proporción de sobreesfuerzo de los quintiles más vulnerables; los obstáculos a la construcción de vivienda; la falta de vivienda social, especialmente, de alquiler, pero no solo de alquiler, y la falta de inversión pública. En esos cuatro parámetros estamos peor, pero en los otros estamos mejor que otros países europeos, tal y como me ha dicho usted que otros comparecientes han dicho a lo largo de estos días. Sé que me dejo cosas por contestarle, pero se me acaba el tiempo.

También quisiera contestar a la representante del Grupo Popular. Me preguntaba si la contención de rentas ha conseguido su objetivo. Es pronto para saberlo. Los datos que manejamos en Cataluña son los del depósito de fianzas del INCASÒL que, desde nuestro punto de vista, es una fuente de datos mucho más fiable que acudir a los portales, por diferentes cuestiones en las que ahora no voy a entrar en detalles. Es pronto porque, entre otras cosas, tengamos presente que, desde junio de 2023, cuando la consejera de la Generalitat anunció que se iba a decidir que 140 municipios fueran zona tensionada —de 11 de agosto de 2023 es la primera resolución, si no recuerdo mal—, hasta marzo de 2025 pasaron tres trimestres y, como ocurrió con la *golden visa* —lo de «que viene el lobo, que viene el lobo»—, todo el mundo subió el precio todo lo que pudo. Por lo tanto, evidentemente, a corto plazo van a bajar los precios de rentas de alquiler, pero veremos qué rentas bajan, si es como pasó con la Ley 11/2020 catalana, que las rentas que más bajaron fueron las de mayor precio, o si hay una situación un poco más homogénea de bajada de rentas. Esta es la evidencia científica. Y vuelvo a los estudios del grupo del doctor Konstantine Kholodilin, donde se ve que hay veinte efectos colaterales, por lo que a quien vive de alquiler le va a ir bien a corto y medio plazo, pero para quien no vive de alquiler es letal, y además baja la oferta, etcétera. Desde el año 2020, en Cataluña tenemos algunos agentes inmobiliarios que nos cuantifican, aproximadamente, que en el 50 % de las viviendas procedentes de herencias, que antes se ponían en alquiler, ahora la expresión de los propietarios más frecuente es: No volem problemas; es decir, no queremos problemas. Por lo tanto, esas viviendas van directamente a la venta. Esta es una situación clarísima que se está dando. El propietario particular el incremento del IPC lo aguanta, pero lo que no aguanta es la inseguridad. Y vuelvo a decirlo, estamos a 12 de noviembre y aún no sabemos cuándo va a salir el índice que se anunció en la ley aprobada en mayo de 2023 sobre cuál va a ser el incremento interanual de a saber qué contratos, si va a ser con o sin efectos retroactivos, y tiene que salir antes del 31 de diciembre de 2024. Esto genera inseguridad, señores. ¿Nos lo van a decir el 31 de diciembre? Es que esta es una pregunta constante que nos hacen: ¿Qué cláusula de estabilización o de actualización —llámenla como quieran— ponemos en el contrato? La que pertoca, y ya veremos. Y estamos con el «ya veremos» desde el 26 de mayo de 2023.

Termino, porque me he pasado de tiempo. Disculpe, presidenta.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Sala. Muchas gracias por adaptarse a los tiempos. Ha sido una intervención muy instructiva. Todos los miembros de la comisión le agradecemos su disponibilidad y esperamos poder contar con su asesoramiento siempre que se lo pidamos.

Muchísimas gracias por todo.

El señor **DIRECTOR JURÍDICO COLECTIVO API Y PATRÓN DE LA FUNDACIÓN NOU LLOC** (Sala i Roca): Estoy a su disposición. Muchísimas gracias, moltes gràcies, bon dia a tothom.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias y muy buen día. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR BOIX PALOP, PROFESOR DE DERECHO ADMINISTRATIVO, UNIVERSIDAD DE VALENCIA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000180).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con la sesión, dando la bienvenida a don Andrés Boix Palop, profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Valencia, y nos unimos a las palabras de los portavoces que han intervenido en el turno anterior. Queremos unirnos al dolor de toda Valencia por la DANA que han sufrido y tendremos un minuto de silencio al inicio del Pleno por las víctimas de esta gran tragedia que nos ha asolado. Le damos las gracias al señor Boix por su presencia. Le agradecemos mucho su disponibilidad para estar en esta comisión y le agradecemos la documentación que nos ha facilitado anteriormente, que nos ha permitido ponernos en situación.

Muchísimas gracias. Suya es la palabra.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 22

El señor **BOIX PALOP** (profesor de Derecho Administrativo, Universidad de Valencia): Doncs moltíssimes gràcies. Jo, molt ràpidament, i sense fer-ho molt melodramàtic, sí que voldria, aprofitant les paraules de la presidenta, donar les gràcies per haver estat convocat al Congrés i comentar-los fins a quin punt és un honor que el Congrés dels Diputats d'Espanya li demane a u que pugua aportar idees que potser siguin d'utilitat, i més en una situació com la que estem vivint al País Valencià, en la que, com sabeu tots, d'alguna manera estem veient com d'important és que les administracions funcionen, que les coses es facen bé i que cadascú fem la nostra faena amb la vocació d'ajudar, i d'ajudar i no de fer simplement, de vegades, postureo i les fotos, sinó cadascú la seva feina, ajudar. Aleshores, jo estic molt orgullós d'estar ací i de poder tractar d'ajudar-vos, com estic convençut que vosaltres, quan esteu ací, ho feu amb tota la voluntat de fer les coses bé.

Aleshores, des d'aquesta perspectiva de dir què puc explicar jo o contar jo que pugua ser mínimament útil als diputats d'Espanya, que tenen les competències legislatives en matèria d'habitatge, a més quan, recentment, tenim la Llei 12/2023, que ja ha suposat una certa revolució, un cert canvi en matèria de legislació bàsica estatal en matèria d'habitatge. I vaig a tractar de donar una sèrie d'idees concretes, de coses que pense que encara es podrien millorar, que encara són mancances del nostre ordenament jurídic. Explicaré mínimament per què, tractaré d'argumentar per què crec que podrien ser bones idees, i després les podem discutir. La idea és que tracten de ser d'utilitat.

Començaré amb una primera idea, en la qual m'estendré una miqueta, que crec que és important i que crec que en els últims anys, des d'aquesta cambra legislativa, de vegades no ha estat ben dimensionada, i és l'enteniment del repartiment de competències en matèria d'habitatge entre l'Estat i les comunitats autònomes. Quin hauria de ser el paper de l'Estat en un sistema com el que tenim nosaltres de distribució territorial del poder, que no és l'únic país on això existix, sinó que hi ha molts d'altres països, arreu d'Europa i arreu del món, on se produïx també aquesta divisió de competències. El que sabem en tots estos països —i si funcionen així normalment és perquè hi ha una sèrie d'eficiències que estan comprovades— és que és de veres que de vegades hi ha algunes normes bàsiques que bàsicament la funció que tenen no és substituir en el seu exercici de les competències —que, per exemple, a Espanya, a tots els estatuts d'autonomia són considerades com exclusives en matèria d'habitatge—, sinó afavorir aquesta acció a partir de l'establiment d'una sèrie de marcs de mínims que afavorixen que després eixos ens —per exemple, a Alemanya, als diferents estats; als Estats Units, als diferents estats; fins i tot, en alguns països, les autoritats locals, i ací a Espanya haurien de ser les comunitats autònomes— puguen desenvolupar les seues polítiques d'habitatge dins el que és el marc d'autodeterminació que els seus electors democràticament han triat.

Jo crec sincerament que ací, en aquesta cambra, hi ha hagut alguns excessos en la vocació de regular coses i de regular-les bé que, per exemple, darrerament, el Tribunal Constitucional ha considerat efectivament que hi havia alguns elements de la Llei 12/2023 que envaïen les comunitats autònomes. Ara bé, des d'esta perspectiva de fer el que es pugua fer, sí que està clar —sobretot a partir de la sentència del Tribunal Constitucional 37/2022, que esta sentència, si ho recordeu, va anul·lar parts de la llei catalana, o pràcticament tota, 11/2020, de contenció de rendes—, sí que està clar que, més enllà de la consideració que cadascú pugua tindre sobre quin seria el model ideal d'estat autonòmic i de repartiment de competències —jo tinc la meua, i segur que ací tots tenim la nostra—, el que és important és que el Tribunal Constitucional ha acceptat l'ampliació paulatina de les competències bàsiques de l'Estat, i sobretot ha entès que hi ha algunes situacions en les que les comunitats autònomes, encara ser competents exclusives en matèria d'habitatge, no podran legislar si no tenen prèviament eixe marc estatal. Aleshores, és essencial, a partir d'eixa jurisprudència del Tribunal Constitucional, ens agrade o no i mentre es mantinga, que hi haja eixe marc competencial. Per exemple, és el que ha passat en matèria de delimitació de rendes, on a partir d'ara se pot legislar. És una jurisprudència constitucional, a més, que ve d'abans. Hi ha una sèrie de sentències, un reguitzell de sentències des de l'any 2015, per exemple, respecte a la llei valenciana, la sentència 80/2018, que també va entendre que la Comunitat Valenciana hi havia coses que no podia fer sense cobertura estatal. Diguem-ne que fa falta una cobertura estatal.

Què podria fer-se respecte d'eixa cobertura estatal? Respecte de la legislació en matèria de limitació de rendes, que ha estat molt polèmica darrerament, vaig a dir molt poca cosa, perquè crec que l'habilitació que tenim a la llei estatal vigent és suficient. Simplement, cinc apunts molt breus, quasi telegràfics. El primer de tot és que la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans considera absolutament sòlida, normal, possible i no contrària al conveni que hi haja limitacions de rendes —per això existeixen, no només a Espanya, sinó a d'altres països—, però sí que marca alguns límits. El límit, bàsicament, és que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 23

si tu tens la combinació de, per exemple, un sistema civil en el que els arrendaments són sense termini combinat amb un sistema que no permet l'actualització de les rendes, si les dos coses combinades fan que la renda acabe estant molt per sota del preu de mercat dels nous preus de lloguer, aleshores ahí que es considera contrari al conveni, però ja dic que és marginal.

La segona qüestió que voldria comentar és que a Espanya hi ha una tradició de limitació del lloguer. Açò no és nou, estrictament, de la llei de 2023, sinó que, com sabeu, des de la Guerra Civil i la Segona Guerra Mundial, a Espanya havia estat molt tradicional la limitació del preu o dels increments del preu, més bé, i que el Tribunal Constitucional espanyol això també va considerar que era constitucional. De manera que no estem en una situació que siga particularment polèmica. També sabem —tercer element— que a Europa açò és absolutament normal, hi han molts països que ho fan: ho fa Alemanya, ho fa Àustria, ho fa Suïssa, ho fa França. Hi ha molts països que ho fan, fins i tot alguns barris de Londres.

Hi ha molta discussió sobre els incentius econòmics que això genera, si són correctes o incorrectes. Per exemple, hi ha un informe recent del Banc d'Espanya analitzant els efectes dels diferents tipus, les diferents tipologies dels límits als preus dels lloguers, que diu que, encara que a curt termini pot haver-hi efectes econòmics positius de contenció dels preus dels lloguers, després genera incentius que poden ser no del tot adequats, perquè resol el problema a curt termini, però genera incentius perquè hi haja habitatges que se'n vagen del mercat de lloguer si no és tan rendible, i se'n vagen a altres mercats. O, per exemple, hi ha incentius perquè hi haja menys renovació o menys oferta de qualitat. I també hi ha alguns estudis que diuen que això produïx una certa segmentació en l'oferta de lloguer que pot perjudicar les persones i les classes més desafavorides. El que passa és que aquests estudis, si bé és cert que són molt habituals, no només a Espanya sinó a la resta d'Europa —també als Estats Units, on el control dels lloguers també és habitual—, diguem-ne que són una mica contradictoris amb el fet de la pervivència d'estos controls i fins i tot, en els últims anys, no només a Espanya, sinó arreu d'Europa, la seua reintroducció i l'increment. Hi ha un element que crec que és important en aquest sentit, i és que la pròpia teoria econòmica mostra una certa incoherència, una certa inconsistència en la crítica, perquè se fonamenta molt en la idea d'oferta i demanda i com els incentius depenen molt de que si un preu puja, i tendencialment puja i pot pujar, això fa que immediatament hi haja més oferta d'eixe bé o d'eixe servei; que, perquè guanyaràs més diners, acabes anant ahí a oferir eixe bé, i aleshores el mercat s'autoequilibra. I això és veritat —és el que diu la teoria econòmica. Però, clar, perquè això es produïska s'ha de poder incrementar l'oferta del bé, i el mercat de l'habitatge, sobretot en mercats tensionats, en mercats urbans, en zones urbanes cèntriques, on hi ha molta necessitat d'habitatge, és un mercat, per definició, molt rígid i on no es produïx, o no es produïx immediatament, eixe flux de nous immobles. De manera que el que diu la teoria econòmica de que, quan tens un problema d'alça de preus, el propi mercat ho resol naturalment incrementant l'oferta, en aquest cas no es pot fer. Raó per la qual la teoria econòmica, en el fons, diguem-ne que avalaria eixos controls del lloguer i eixa possibilitat de fer eixos controls per a resoldre a curt termini eixos problemes que l'flux d'oferta no pot resoldre a mitjà i llarg termini.

De manera que —cinquena idea al respecte, i amb això acabe— la proposta de regulació que es podria fer al respecte no és tant respecte del preu del lloguer en si mateix i els controls que estan a la Llei 12/2023, les possibilitats de que les comunitats autònomes es posen en marxa, que de moment només Catalunya ha demostrat interès en fer-ho. Ja veurem com va, ja podrem estudiar els efectes. De moment, hi ha alguns estudis a Catalunya que diuen que els efectes a curt termini estan sent, efectivament, el que ha passat en l'entorn comparat, positius a efectes de rebaixar i contindre el preu, i veurem a mitjà i llarg termini si això provoca altres problemes. Però la meua proposta seria que la legislació bàsica, probablement, s'hauria d'utilitzar, o l'acció estatal, no tant per a modificar molt això, que ja habilita les comunitats autònomes a actuar, i cadascuna ho farà o no, segons considere políticament —de moment, ja dic, només una—, sinó per a dir: si el problema només es pot resoldre a curt termini amb aquestes mesures, què fem a mitjà i llarg termini? Doncs a mitjà i llarg termini hem d'aconseguir incrementar l'oferta.

Què pot fer-se des de la legislació bàsica estatal i des de l'actuació de les administracions públiques, incentivada per la legislació bàsica estatal, per a ajudar a que s'incremente l'oferta? Ací estem parlant d'urbanisme, de polítiques d'habitatge i del patrimoni públic del sòl, que de nou són competències autonòmiques i competències exclusives a tots els estatuts d'autonomia, de manera que jo diria que, des de la perspectiva estatal, la clau és posar diners i, des de la perspectiva legislativa estatal, facilitar que l'Estat pugui posar diners. Perquè el que s'ha de fer per a resoldre la crisi habitacional —ja no a curt termini, dic, sinó a mitjà i llarg termini— és incrementar l'oferta d'habitatge, i, preferiblement —perquè tenim dades comparades d'arreu d'Europa de com això beneficia molt en les baixades de preus tant del

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 24

lloguer com de l'habitatge—, incrementar l'habitatge públic, incrementar tant el parc públic d'habitatge, per a habitatge social o habitatge de persones que han de veure satisfet el seu dret a l'habitatge, que recordem que a la Constitució espanyola, encara que està definit com un principi de la política econòmica i social, té ja consideració de dret fonamental, perquè la Constitució espanyola s'ha d'interpretar a la llum dels tractats europeus en matèria de drets humans, i la jurisprudència europea ja considera que açò és un dret fonamental, als tractats. Aleshores, eixe dret, que és un dret que ha d'estar vehiculat per la legislació, tant l'estatal, que tracta de fer-ho amb uns límits, com, sobretot, les autonòmiques, requerix que hi haja patrimoni públic del sòl, que hi haja habitatge públic, que hi haja parc públic, però que hi haja polítiques públiques per part de les comunitats autònomes, que són les competents, per a incrementar l'oferta d'habitatge, i això depèn del planejament urbanístic i de les competències autonòmiques en matèria urbanística. Però açò costa molts diners, i de diners les comunitats autònomes en tenen poc —ja sabem el problema de finançament autonòmic— i l'Estat en té una miqueta més. Aleshores, què diria jo que hauria de fer l'Estat? L'Estat hauria d'utilitzar fons finalistes en matèria d'habitatge per a donar-los a les comunitats autònomes per a, a partir d'ahí, bastir parc públic, i parc públic que es puga dedicar tant a habitatge social com lloguer públic, perquè sabem que té uns efectes molt positius, ho sabem en els països de l'entorn comparat. Es pot fer això? Sí. Es pot introduir una previsió en alguna llei que avale això d'una forma més clara perquè no hi haja problemes de seguretat jurídica, dient que l'Estat té la possibilitat de, de manera finalista, donar diners a les comunitats autònomes a canvi de que l'Estat, que també ha de fer política, determine les condicions en què hauran de ser gastats eixos diners, quin tipus de parc, a quin tipus de parc s'han de dedicar? Sí, perquè una cosa és la financiació autonòmica, en la qual les comunitats autònomes poden fer les coses que consideren segons els seus criteris polítics, i una altra cosa és la capacitat d'*indirizzo*, de direcció, d'orientació, que té l'Estat a partir dels seus fons quan determina ajudes d'aquest estil.

Se poden fer més coses, també. Per exemple, com els diners per a fer l'habitatge es necessiten a curt termini, es necessiten ja, per a fer eixe parc públic i els efectes positius es dilaten molt en el temps, perquè, una vegada ho tens fet, desplegues el temps, necessites finançament ara i necessites capital ara. Això se pot aconseguir mitjançant deute, però ja sabeu que hi ha tota una legislació en matèria de deute públic, no? —techo de gasto, etcètera, etcètera—, que condiciona molt l'activitat de les comunitats autònomes al respecte. Es podria tractar d'introduir algun tipus de mesura en aquesta matèria dient que aquests tipus de despeses computaren com a inversió? Doncs probablement jo crec que seria possible fer-ho. Es podria habilitar expressament un institut com l'Institut de Crèdit Oficial, l'ICO, per a donar préstecs privilegiats, com són els préstecs que dona l'ICO —perquè, encara que siga una entitat financera, té uns objectius públics—, a administracions públiques per a fer aquestes obres que tenen un retorn social, però també econòmic, garantit, de manera que són molt segures i aleshores no tenen problemes? Doncs probablement sí. No hi ha cap problema en que ho faça l'ICO. De fet, darrerament l'ICO s'està posant les piles i està fent una tasca molt bona en aquest sentit. Però jo crec que si hi haguera una espenta legal o fins i tot un mandat legal a que es consideraren aquestes coses, estaria bé, perquè se farien més, es donaria la pista i, a més, totes les administracions públiques —locals, autonòmiques— sabrien: «Ostres, que tinc ahí l'ICO.» Perquè, en un moment donat, si necessita finançament a curt termini respecte d'una inversió que serà clarament rendible econòmicament a mitjà i llarg termini, doncs ahí la té.

I última idea sobre coses que se poden fer des de la legislació bàsica estatal, també molt ràpid i molt sintèticament. Ja sabeu que un altre dels problemes que se sol esmentar és el del lloguer turístic o el lloguer que es diu «col·laboratiu» a les ciutats. Jo crec que ahí està clar, a dia d'hui, que estem parlant no de LAU, sinó que la pròpia reforma que es va fer l'any crec que 94 va dir que això era competència de les comunitats autònomes perquè era una activitat econòmica, però sí que pense que ací hi ha algunes coses que es poden fer. Per què? Perquè les comunitats autònomes que han establert mesures restrictives —comunitats autònomes i ajuntaments— moltes vegades s'estan enfrontant al problema d'anul·lacions per part dels tribunals que en part prenen com a base de les anul·lacions d'aquestes mesures restrictives. Jo crec que és bo que la competència sigui autonòmica; jo crec que és bo que fins i tot les comunitats autònomes donen possibilitat als ens locals de diversificar el que fan, perquè hi ha localitats molt distintes dins d'una comunitat autònoma, amb problemes molt diferents. No és el mateix en matèria de lloguer turístic, per exemple, d'on vinc jo, que és la ciutat de València, que una localitat a l'interior del País Valencià, on a lo millor no hi ha un problema d'habitatge i fins i tot està molt bé incentivar que vinguen turistes. Aleshores, està bé que hi haja molta flexibilitat i està bé que tinguen també, les comunitats autònomes, flexibilitat per a legislar. Però moltes vegades s'està utilitzant la llei de garantia d'unitat del

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 25

mercat, que és una llei bàsica estatal, per a, a partir dels criteris de necessitat i adequació en la regulació de les activitats econòmiques que eixa llei diu que s'han de complir per garantir la unitat de mercat... Per cert, jo no sé la unitat de mercat en matèria d'habitatge on està, perquè els habitatges, per definició, no es poden moure d'una part del territori a una altra, de manera que són problemes essencialment locals. Per açò la Constitució espanyola permet que siguin competència exclusiva de les comunitats autònomes i per açò en la resta de països on hi ha distribució territorial del poder aquesta és una competència normalment territorialitzada, perquè és totalment raonable, perquè els habitatges no es mouen d'un lloc a un altre i perquè les problemàtiques poden ser molt diferents de vegades. Aleshores, està bé deixar eixe marge i estaria bé tractar d'introduir a la llei de garantia d'unitat de mercat la recent jurisprudència europea del Tribunal de Justícia de la Unió Europea. Hi ha dos sentències molt importants —una es diu *Cali Apartments*, que és sobre la ciutat de París, i una és la sentència [16.08], que és una localitat dels Països Baixos— que han permès que, encara que existixen eixes idees de necessitat, adequació i proporcionalitat respecte a les regulacions en matèria d'activitat econòmica que puguem establir limitacions, s'ha entès en eixes dues sentències que a nivell europeu es considera raonable, proporcional i necessari establir limitacions per a garantir l'accés a l'habitatge de la població per a garantir la preservació de determinats barris o parts de les ciutats que tenen molta pressió de gentrificació o de determinats fenòmens, i que en eixos casos estan legitimades des d'una perspectiva del dret europeu eixes afeccions. Jo crec que estaria bé introduir alguna matisació a eixa llei de garantia d'unitat del mercat perquè els nostres tribunals, que estan anul·lant coses que al dret europeu estan considerades acceptades, quede clar que això se pot fer. I crec que això li donaria aire a les comunitats autònomes i a algunes localitats per a poder adequar més a les seues necessitats i a la voluntat de la seua població la regulació per a garantir millor l'accés. Tot això respecte del que es pot fer des de la legislació bàsica estatal.

I, per acabar, tres cosetes sobre el que se pot fer més enllà de la legislació bàsica estatal, que jo crec que aquesta cambra també té competències. La primera és referida a la fiscalitat. Jo crec que en matèria d'habitatge tenim una sèrie de problemes que podrien ser d'ajuda canvis en matèria de fiscalitat, per exemple, en matèria del famós recàrrec a l'IBI. A mi me pareix que si estem parlant d'un 150 % més de recàrrec per a persones que tenen quatre o més habitatges i que els tenen buits de forma no justificada des de fa més de dos anys, crec que fins i tot hi havia una previsió de que això no podia afectar a més del 0,01 % dels propietaris d'habitatge a Espanya. Estem parlant d'una mesura que és com si no existira. Crec que, sincerament, la utilització d'un recàrrec a l'IBI podria ser més generosa, més ambiciosa. I, a més de la utilització del recàrrec per a obligar al compliment de la funció social de l'habitatge que està a la Constitució, estaria molt bé considerar també ampliar la possibilitat de recàrrec als ajuntaments simplement des d'una pura perspectiva d'hisendes locals, que, com sabeu, també tenen un llindar establert màxim. A més, el famós 21 % de l'IVA per a l'habitatge d'ús turístic. Me pareix tan evident que això hauria d'estar així que no entenc com és possible que encara no hi estiga. Vull dir, estem parlant d'una activitat econòmica, i una activitat econòmica que diguem-ne que hi ha molts incentius, perquè és molt barata i aleshores la rendibilitat és salvatge, i si tu no vols convertir l'economia en un monocultiu o un quasi monocultiu, quan tu tens una activitat que és salvatgement rendible, però vols que no vaja tot el capital ahí, sinó que se dedique capital també a altres activitats o, en aquest cas, que es dedique immoble també a altres activitats, has de tractar d'eliminar rendibilitat a eixa activitat. Aleshores, no s'entén per què tenen un tractament fiscal privilegiat. No té cap sentit.

I una última idea sobre fiscalitat. Jo no tinc molt clar —hi ha estudis que ho diuen— si tenim ben ajustada la fiscalitat per a empreses que es dediquen al negoci del lloguer o la promoció immobiliària vinculada al lloguer, perquè hi ha molts estudis que diuen que en la pràctica paguen molt menys del que es paga per IRPF per rendiments del treball, i no té cap sentit que siga així. No més, sinó molt més. Aleshores, jo crec que des de fiscalitat aquesta cambra podria fer coses xules i coses que ajudaren.

I sobre unitat de mercat, competència i regulació econòmica —i ja dic que això seran les últimes idees. Sabeu que és absolutament constitucional i admissible per al dret europeu posar restriccions —que eixes sí que les ha de fer el legislador estatal— diferencials a les empreses, a les persones jurídiques com a les persones físiques. Per exemple, als Països Baixos hi ha una legislació ara que li posa moltes restriccions a les persones jurídiques quan es tracta de ser llogateres i dedicar-se a eixe negoci immobiliari. Això no ha estat criticat des d'una perspectiva de dret europeu —de fet, ningú ha qüestionat que càpiga dins del dret europeu—, de manera que és possible. També, a Espanya, el Tribunal Constitucional ha validat les restriccions diferencials respecte de grans tenedors, que normalment són empreses. De manera que crec que sí que se podria avançar en la idea —i això és legislació que ha de ser estatal, perquè és civil—

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 26

d'establir limitacions respecte a la capacitat de llogar pisos i de dedicar-se a eixe negoci, a eixe àmbit d'activitat, quan estem parlant de persones jurídiques que, per exemple, ho fan en zones molt tensionades.

Per què? Perquè els estudis econòmics demostren que les persones jurídiques *per se* no és una cosa dolenta que es dediquen a estos mercats. De fet, pot ser fins i tot positiu: hi ha qui diu que són molts professionals, que es pot guanyar en eficiència, que es millora el servei. Però sí que ho tenim comprovat, i, de fet, ho estem veient en els conflictes que s'estan produint a Alemanya, sobretot a ciutats com Berlín, on hi ha un parc de lloguer molt ampli per l'evolució de Berlín. Ja sabeu, la caiguda del mur de Berlín: van passar molts habitatges públics al mercat i els compraren molts fons d'inversió, moltes empreses, i aleshores hi ha molt parc d'habitatge en mans de fons d'inversió o empreses que es dediquen a això, i és un percentatge molt gran del parc, fins i tot un 90 % en alguns barris de Berlín. Aleshores, això genera una concentració que, per exemple, per vies de mercat, en Estats Units, s'està produint en algunes zones de nous desenvolupaments —sobretot en els estats del sud, on s'està mudant molta població—, que hi ha grans immobiliàries que fan grans promocions de construcció d'habitatges i després, en comptes de vendre-les, ells es queden com a llogaters. I, a partir d'ahí, si hi ha dinàmiques de concentració, poca competència en eixos mercats, s'acaben produint molt abusos als consumidors, increment de preus, i, en comptes d'haver-hi ineficiències, el que hi acaba havent són abusos. De fet, hi ha una investigació en aquests moments en curs de la FTC, de la Federal Trade Commission, contra aquestes empreses i aquestes pràctiques, i també per pràctiques col·lusives a l'hora de fixar preus i apujar preus.

Què sabem, aleshores? Que, *per se*, no és un problema que hi haja persones jurídiques fent això, sobretot si tenen una fiscalitat adequada. A mi, que no tinguin la fiscalitat adequada sí que em preocupa; però si tenen una fiscalitat adequada no hi ha problema. Però sí sabem que si s'acaba reduint el mercat i concentrat, aleshores se generen problemes col·lusius greus. Fins i tot, ja dic, a un país com els Estats Units els estem veient. I aleshores el que hem d'evitar és eixes possibles col·lusions quan se produïx un control de mercat. Tenim control del mercat en Espanya? A dia d'hui, no; a dia d'hui, està molt repartit. Però en les zones tensionades, on hi ha poc habitatge, està començant a produir-se un creixent increment del percentatge d'estos fons, perquè, com hi ha menys habitatge, és més fàcil arribar a quotes en les que pots tindre un control de mercat. Doncs sí que crec que per a eixes zones probablement es podria valorar per esta cambra, que es la que té la competència, d'establir que, excepcionalment, les comunitats autònomes pogueren, en les zones tensionades, establir aquesta prohibició de persones jurídiques juntament amb l'habilitació estatal, que sense ella no es pot fer, perquè ho diu la jurisprudència constitucional.

I una última idea, telegràfica. Tot això, si us fixeu, té a veure amb el compliment estricte d'un mandat constitucional. Perquè la Constitució diu que el dret a la propietat és un dret que és indissociable i va definit de forma conjunta, en la seua pròpia definició jurídica i garantia jurídica, a la seua funció social. Això és una cosa que ha dit reiteradament el Tribunal Constitucional, que ha dit reiteradament el constitucionalisme europeu i que ha dit reiteradament el Tribunal Europeu de Drets Humans. De manera que no hem de tindre cap por a establir restriccions, limitacions respecte de les propietats privades que servisquen als interessos socials. La clau és que, efectivament, els estiguen servint. La clau és saber que fent eixes limitacions obtindrem eixes millores socials per a la població que faran que les persones més vulnerables, que faran que la societat en general pugui fer un millor ús d'eixos béns que, encara que siguin de titularitat privada, han d'estar al servei, perquè ho diu la Constitució espanyola, del benestar general de totes i tots.

Agraint-vos de nou a totes i tots la vostra atenció i l'haver-me demanat que vingui a donar-vos aquestes idees, reste a la vostra disposició per a qualsevol qüestió, pregunta o comentari. Moltes gràcies.

Muchísimas gracias. Muy rápidamente y sin hacerlo muy melodramático, querría aprovechar las palabras de la presidenta, dar las gracias por haber sido convocado en el Congreso y comentarles hasta qué punto es un honor que el Congreso de los Diputados de España le pida a uno que aporte ideas que quizá sean de utilidad, y más en una situación como la que estamos viviendo en el país valenciano, en la que, como bien saben todos, de un modo u otro estamos viendo cuán importante es que las administraciones funcionen, que se hagan las cosas bien y que cada cual haga su trabajo con la vocación de ayudar, y no, simplemente, de hacer postureo y fotos, sino que cada cual haga su trabajo. (La señora vicepresidenta, Romero Pozo, ocupa la Presidencia). Así que estoy muy contento de estar aquí y de intentar ayudarles, como estoy convencido de que ustedes cuando se encuentran aquí lo hacen también, con toda la voluntad de hacer las cosas bien. Desde esta perspectiva de decir qué puedo contar yo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 27

pueda ser mínimamente útil a los diputados de España, que tienen las competencias legislativas en materia de vivienda, además, cuando recientemente tenemos la Ley 12/2023, que ya ha supuesto una cierta revolución, un cierto cambio en materia de legislación básica estatal en materia de vivienda. Voy a intentar dar una serie de ideas concretas, cosas que yo creo que se pueden mejorar todavía, que son déficits de nuestro ordenamiento jurídico. Explicaré mínimamente por qué, argumentaré por qué creo que pueden ser buenas ideas y luego las podemos hablar, las podemos debatir. La idea es que sean de utilidad aquí.

Voy a empezar con una primera idea en la que me voy a extender un poco, porque me parece importante, ya que en los últimos años desde esta Cámara legislativas a veces no se ha dimensionado bien, y es el entendimiento del reparto de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las comunidades autónomas, cuál debería ser el papel del Estado en un sistema como el que tenemos nosotros, de distribución territorial del poder, que no es el único país donde esto existe, sino que hay muchos otros países, en Europa y en el mundo, donde se produce esta división de competencias. Lo que sabemos en todos estos países —y si funciona así, normalmente, es porque hay una serie de eficiencias comprobadas— es que de verdad hay una serie de normas básicas que, básicamente, la función que tienen no es sustituir en su ejercicio las competencias que, por ejemplo, en España, en todos los estatutos de autonomía se consideran exclusivas en materia de vivienda, sino que lo que buscan es favorecer esta acción, a partir del establecimiento de una serie de marcos de mínimos que favorecen que después estos entes —en Alemania, los Estados; en Estados Unidos, los Estados, incluso en algunos países, las autoridades locales, y así debería ser en España—, las comunidades autónomas, puedan desarrollar sus políticas de vivienda dentro de lo que es el marco de autodeterminación que sus electores democráticamente han elegido. **(La señora presidenta ocupa la Presidencia).** Yo creo, sinceramente, que aquí, en esta Cámara, se han dado algunos excesos en la vocación de regular cosas y regularlas bien. Por ejemplo, últimamente, el Tribunal Constitucional ha considerado, efectivamente, que había algunos elementos de la Ley 12/2023 que eran de las comunidades autónomas. Desde esta perspectiva de hacer lo que se puede hacer, está claro, sobre todo a partir de la sentencia 37/2022 del Tribunal Constitucional —una sentencia que recordarán que anuló partes de la ley catalana, la Ley 11/2020 de contención de rentas— que, más allá de la consideración que cada cual pueda tener sobre el modelo ideal de Estado autonómico y reparto de competencias —yo tengo la mía y seguro que cada cual tiene la suya—, lo importante es que el Tribunal Constitucional ha aceptado la ampliación paulatina de las competencias básicas del Estado y, sobre todo, ha entendido que hay algunas situaciones en las que las comunidades autónomas, aunque sean competentes exclusivamente en materia de vivienda, no podrán legislar si, previamente, no disponen del marco estatal. Hay una sentencia del Tribunal Constitucional, nos guste o no, y es esencial, por lo tanto, que exista ese marco competencial. Por ejemplo, es lo que ha pasado en materia de limitación de rentas, donde a partir de ahora se puede legislar. Es una jurisprudencia constitucional que, además, viene de antes. Hay una serie de sentencias, una miríada de sentencias desde 2015, por ejemplo, la ley valenciana, la Ley 80/2018, que mantiene que la Comunidad Valenciana había cosas que no podía hacer sin cobertura estatal, digamos que debe existir esa cobertura estatal.

¿Qué se podría hacer con respecto a esta cobertura estatal? En cuanto a la legislación en materia de limitación de rentas, que ha sido muy polémica últimamente —diré poco al respecto, porque creo que la habilitación que tenemos en la ley estatal vigente es suficiente— cuatro puntos telegráficos: el primero, la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos considera sólida, normal, posible y no contraria al convenio que haya limitaciones de renta. Por eso, existen no solo en España, sino también en otros países, pero marca algunos límites. El límite es que, si uno tiene la combinación de un sistema civil en el que los arrendamientos son sin plazo, combinado con un sistema que no permite la actualización de las rentas, si se dan ambas cosas combinadas, significa que la renta está muy por debajo del precio de mercado de los nuevos precios del alquiler, ahí sí se considera contrario al convenio, pero es algo marginal. Segunda cuestión que querría comentar. En España hay una tradición de limitación del alquiler. Esto no es estrictamente nuevo de la ley de 2023, sino que, como saben, desde la Guerra Civil y la Segunda Guerra Mundial, en España había sido tradicional la limitación del precio, más bien de los incrementos de este. El Tribunal Constitucional español también consideró que esto era constitucional, así que no estamos en una situación particularmente polémica. Tercer elemento, sabemos que en Europa esto es totalmente normal: lo hacen Alemania, Austria, Suiza, Francia, muchos países lo hacen, incluso algunos barrios de Londres. Hay mucho debate sobre los incentivos económicos que esto genera, y si son correctos o incorrectos.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 28

Hay un informe reciente del Banco de España que analiza los efectos de los distintos tipos y tipologías de límites a los precios del alquiler, que dice que, aunque a corto plazo puede tener efectos económicos positivos y contener el precio del alquiler, luego genera incentivos que pueden no ser lo del todo adecuados, porque resuelve el problema a corto plazo, pero genera incentivos para que haya vivienda que se vaya del mercado de alquiler, si no es tan rentable, y se vaya a otros mercados, o hay incentivos para que haya menos renovación u oferta de calidad. Algunos estudios apuntan a que esto produce una cierta segmentación en la oferta de alquiler, que puede perjudicar a las personas de clases más desfavorecidas. Si bien es cierto que estos estudios son muy habituales no solo en España, sino en el resto de Europa —también en Estados Unidos, donde el control de los alquileres también es habitual—, digamos que son un poco contradictorios con el hecho de que la pervivencia de estos controles, e incluso en los últimos años, no solo en España, sino en Europa, su reintroducción y el incremento. En este sentido, hay un elemento importante, y es que la propia teoría económica muestra una cierta incoherencia en la crítica, porque se centra en la idea de oferta y demanda, y cómo los incentivos dependen mucho de que, si un precio sube tendencialmente y puede subir, esto significa que de forma inmediata haya más oferta de ese bien o servicio, porque como se va a ganar más dinero, se acaba ofreciendo ese bien y el mercado se autoequilibra. Esto es verdad, y es lo que dice la teoría económica, pero para que esto suceda, hay que poder incrementar la oferta del bien, y el mercado de la vivienda, en mercados tensionados urbanos, zonas urbanas céntricas, donde hay mucha necesidad de vivienda, es un mercado, por definición, muy rígido y donde no se produce inmediatamente ese incremento de nuevos inmuebles. Lo que dice la teoría económica de que, cuando hay un problema de alza de precios, el mercado lo resuelve incrementando la oferta, en este caso, no se puede hacer, razón por la cual la teoría económica, en realidad, avalaría esos controles del alquiler y esa posibilidad de realizar los controles para resolver a corto plazo los problemas que ese incremento de oferta no puede resolver a medio y largo plazo.

Con esto termino. La propuesta de regulación que se podría hacer al respecto no tiene tanto que ver con el precio del alquiler per se y con los controles que figuran en la Ley 12/2023, las posibilidades de que las comunidades autónomas las pongan en marcha. Cataluña ha mostrado interés en hacerlo y ya veremos cómo va. Estudiaremos sus efectos. Hay algunos estudios en Cataluña que dicen que los efectos a corto plazo están siendo, efectivamente —lo que ha pasado en el entorno comparado—, positivos, porque ha reducido el precio, pero ya veremos a largo y medio plazo si esto conlleva otros problemas. Pero mi propuesta sería la legislación básica y habría que utilizar la acción estatal, no tanto para modificar esto mucho —ya habilita a las comunidades autónomas a actuar y cada cual lo hará según lo considere; de momento, a nivel político, solo hay una—, sino para decir: Si el problema solo se puede resolver a corto plazo con estas medidas, ¿qué hacemos a medio y largo plazo? A medio y largo plazo tenemos que conseguir aumentar la oferta.

¿Qué se puede hacer desde la legislación básica estatal y desde la actuación de las administraciones públicas, incentivadas por la legislación básica estatal para ayudar a que se incremente la oferta? Aquí estamos hablando de urbanismo, de políticas de vivienda y del patrimonio público del suelo, que, de nuevo, son competencias autonómicas y exclusivas en todos los estatutos de autonomía. Diría yo que, desde la perspectiva estatal, la clave es poner dinero y, desde la perspectiva legislativa estatal, facilitar que el Estado pueda invertir dinero, porque lo que hay que hacer en este contexto de crisis habitacional, ya no a corto, sino a medio y largo plazo, es incrementar la oferta de vivienda y, preferiblemente —porque tenemos datos comparados de Europa, de cómo esto beneficia mucho en las bajadas de precio de alquiler y de vivienda, en general—, incrementar la vivienda pública, el parque público para vivienda social o vivienda para personas que deben ver satisfecho su derecho a la vivienda. En la Constitución española, aunque esto se define como un principio de la política económica o social, tiene la consideración de derecho fundamental, porque hay que interpretar la Constitución a la luz de los tratados europeos de derechos humanos, y esto ya se considera como derecho fundamental en los tratados. Este derecho, que es un derecho que debe estar vehiculado por la legislación, tanto la estatal, que intenta limitar, como las autonómicas, exige que haya patrimonio público del suelo, que haya vivienda pública, parque público y también políticas públicas, y luego las comunidades autónomas, que son las competentes, deben poder incrementar la oferta de vivienda, y esto depende de la planificación urbanística y de las competencias autonómicas urbanísticas. Pero esto cuesta mucho dinero, y ya se sabe que hay poco dinero, y ya sabemos cuál es el problema de financiación autonómica. El Estado tiene un poco más de dinero. ¿Qué debe hacer el Estado? Pues debería utilizar fondos finalistas en materia de vivienda para dárselos a las comunidades autónomas y, a partir de aquí, invertir en el parque público que se pueda dedicar a vivienda

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 29

social y también alquiler público, porque sabemos que tiene unos efectos muy positivos; lo sabemos en los países del entorno comparado. ¿Se puede hacer esto? Sí. ¿Se puede introducir una previsión en alguna ley que lo avale de una forma más clara para que no haya problemas de seguridad jurídica, diciendo que el Estado tiene la posibilidad, de forma finalista, de dar dinero a las comunidades autónomas, a cambio de que el Estado, que también debe hacer política, determine las condiciones en que deben gastarse ese dinero, a qué tipo de parque debe destinarse? Claro, porque una cosa es la financiación autonómica, y ahí las comunidades autónomas pueden hacer lo que quieran según sus criterios políticos, y otra cosa es la capacidad de orientación de dirección que tiene el Estado a partir de sus fondos cuando determina ayudas de este tipo.

¿Qué más se puede hacer? Por ejemplo, puesto que se necesita el dinero para vivienda a corto plazo para tener ya ese parque público, y los efectos positivos se dilatan mucho en el tiempo, porque, una vez está hecho, hay que desplegarlo, la financiación la necesitas ahora, capital. Esto se puede conseguir mediante deuda. Pero hay una legislación de deuda pública —el techo de gasto, etcétera— que condiciona muchísimo la actividad de las comunidades autónomas. ¿Se podría intentar introducir algún tipo de medida en esta materia, diciendo que este tipo de gasto compute como inversión? Yo creo que sí. ¿Se podría habilitar expresamente a un instituto, como el ICO, de crédito oficial, para dar préstamos, conceder préstamos privilegiados, como los que da el ICO, porque, aunque sea una entidad financiera, tiene objetivos públicos, a administraciones públicas para que hagan estas obras, que tienen un retorno social, pero también económico, garantizado, por lo que son muy seguras y, entonces, no tienen problemas? Pues, seguramente, sí. El ICO lo podría hacer, no hay problema alguno y, últimamente, el ICO se está poniendo las pilas y está haciendo una tarea muy buena en este sentido. Pero si tuviéramos un mandato legal para considerar estas cuestiones, estaría bien, porque se harían más, se daría la pista y todas las administraciones públicas, locales y autonómicas, dirían: anda, pues tengo al ICO ahí para que, en un momento dado, si necesito financiación a corto plazo para una inversión que será, claramente, rentable a medio y largo plazo, ahí lo tengo.

La última idea sobre cosas que se pueden hacer desde la legislación básica estatal la explico muy rápido, de forma muy sintética. Otro problema que se suele mencionar es el del alquiler turístico o colaborativo en las ciudades. Aquí está claro, a día de hoy, que estamos hablando de la LAU. La reforma que se hizo en 1994 ya dijo que esto era competencia de las comunidades autónomas, porque era una actividad económica. Pero sí creo que aquí hay algunos elementos que se pueden hacer, porque las comunidades autónomas que han establecido medidas restrictivas —y ayuntamientos también— a menudo se enfrentan al problema de anulaciones por parte de los tribunales y, en parte, toman como base las anulaciones de estas medidas restrictivas. Y está bien que la competencia sea autonómica, incluso que las comunidades autónomas den posibilidad a los entes locales de diversificar lo que hacen, porque hay localidades muy distintas en una comunidad autónoma, con problemas muy distintos: no es lo mismo el alquiler turístico en la ciudad de Valencia —de dónde vengo yo— que en una localidad en el interior del país valenciano, donde, a lo mejor, no hay un problema de vivienda, e incluso está muy bien incentivar la llegada de turistas. Entonces, está muy bien que haya mucha flexibilidad y que las comunidades autónomas tengan la flexibilidad para legislar. Pero a veces se utiliza esa LAU, esa ley, para, a partir de los criterios de necesidad y adecuación en la regulación de las actividades económicas que esa ley dice que deben cumplirse para garantizar la unidad de mercado. Por cierto, en materia de vivienda, no sé dónde se encuentra la unidad de mercado, porque la vivienda, por definición, no se puede trasladar de una parte del territorio a otro, así que son problemas esencialmente locales. Por eso, la Constitución española permite que sea una competencia exclusiva de las comunidades autónomas, y en el resto de los países donde hay una distribución territorial del poder esta es una competencia, normalmente, territorializada. Tiene sentido, porque la vivienda no se mueve de un lugar a otro y porque las problemáticas pueden ser muy distintas. Está bien dejar ese margen y estaría bien intentar introducir en la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado la reciente jurisprudencia europea del Tribunal Europeo. Hay dos sentencias muy importantes: una, sobre la ciudad de París, y otra, sobre una localidad de Países Bajos, que han permitido que, aunque existan esas ideas de necesidad de adecuación y proporcionalidad en la regulación de las actividades económicas que pueden establecer limitaciones, se ha entendido que en esas dos sentencias a nivel europeo se considera razonable, proporcional y necesario establecer limitaciones para garantizar el acceso a la vivienda de la población, para garantizar la preservación de determinados barrios o partes de las ciudades que tienen mucha presión de gentrificación y otros fenómenos y, en estos casos, están legitimadas desde el derecho europeo. Estaría bien incluir algún matiz

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 30

de garantía de la unidad del mercado para que nuestros tribunales, que están anulando cosas que están aceptadas en el derecho europeo, quede claro que esto se puede hacer. Esto daría aire a las comunidades autónomas y a algunas localidades para poder adecuar más a sus necesidades la voluntad de su población la regulación para garantizar mejor el acceso. Todo esto con respecto a lo que se puede hacer desde la legislación básica estatal.

Tres últimas cosas sobre qué se puede hacer más allá de legislación básica estatal, sobre las que creo que esta Cámara también tiene competencias. La primera tiene que ver con la fiscalidad. En materia de vivienda tenemos una serie de problemas en los que podrían ayudar unos cambios en materia de fiscalidad, por ejemplo, el famoso recargo al IBI. Me parece que estamos hablando de un 150% más de recargo para personas que tienen cuatro o más viviendas y que, además, las tienen vacías de forma no justificada desde hace más de dos años. Había una previsión de que esto no podía afectar a más del 0,01% de los propietarios de vivienda en España, por tanto, estamos hablando de una medida que es como si no existiera. Por tanto, el uso de un recargo al IBI podría ser más generoso, más ambicioso. Además del uso del recargo para obligar al cumplimiento de la función social de la vivienda, que está en la Constitución, estaría muy bien considerar ampliar la posibilidad de recargo a los ayuntamientos, simplemente, desde una pura perspectiva de haciendas locales que, como saben, ya tienen un umbral máximo establecido. Además del famoso 21% del IVA para la vivienda de uso turístico, que me parece evidente que esto debería ser así. No entiendo cómo es posible que todavía no esté, porque es una actividad económica. Primero, que hay muchos incentivos, porque es muy barata, así que la rentabilidad es salvaje. Si tú no quieres convertir la economía en un monocultivo, o casi, cuando hay una actividad salvajemente rentable, pero no quieres que vaya todo el capital ahí, sino que el capital se destine a otras actividades o, en este caso, que se dediquen inmuebles a otras actividades, tienes que intentar eliminar esa parte. Entonces, no sé por qué tienen un trato fiscal privilegiado, no tiene sentido ninguno.

Una última idea sobre fiscalización. Hay muchos estudios que dicen —y yo lo tengo muy claro que no está muy bien ajustada la fiscalidad para empresas que se dedican al negocio del alquiler o a la promoción inmobiliaria vinculada al alquiler—, que, en la práctica, pagan mucho menos de lo que se paga en IRPF por rentas del trabajo, y no tiene sentido ninguno que sea así. No mucho, sino mucho más. Así que en materia de fiscalidad esta Cámara podría hacer cosas muy chulas y cosas que ayudarían.

Sobre unidad de mercado, competencia y regulación económica. Ya digo que estos van a ser mis últimos apuntes. Saben que es totalmente constitucional y admisible para el derecho europeo poner restricciones —y esas sí las debe hacer el legislador estatal— diferenciales a las empresas, a las personas jurídicas y a las personas físicas. Por ejemplo, en Países Bajos, hay una legislación ahora que pone muchas restricciones a las personas jurídicas cuando se trata de ser arrendadores y dedicarse al negocio inmobiliario. Esto no se ha criticado desde el derecho europeo, nadie lo ha criticado, así que es algo posible. También en España el Tribunal Constitucional ha validado las restricciones diferenciales con respecto a grandes tenedores, que, por lo general, son empresas. De modo que sí se podría terminar con la idea de que esto es una legislación que debe ser estatal porque es civil y establecer limitación con respecto a la capacidad de alquilar pisos y dedicarse a este negocio, a este ámbito de actividad cuando hablamos de personas jurídicas que, por ejemplo, lo hacen en zonas muy tensionadas.

¿Por qué? Porque los sistemas económicos demuestran que no es algo malo per se que las personas jurídicas se dediquen a estos mercados; de hecho, puede ser incluso positivo. Hay quien dice que son profesionales, que se puede ganar en eficiencia, que se mejora el servicio, pero tenemos comprobado y de hecho lo estamos viendo en los conflictos que se están dando en Alemania, sobre todo en ciudades como Berlín, donde hay un parque de alquiler muy amplio por la evolución de Berlín —ya saben, la caída del muro, pasó mucha vivienda pública al mercado y se compraba por muchos fondos de inversión y muchas empresas— y mucha vivienda en manos de fondos de inversión y empresas que se dedican a esto. Esto representa hasta un 90% en algunos barrios de Berlín. Esto genera una concentración que, por ejemplo, en Estados Unidos en algunas zonas de nuevos desarrollos, sobre todo en el sur, donde se está trasladando mucha población, hay grandes inmobiliarias que hacen grandes promociones de construcción de vivienda y luego en vez de venderla se lo quedan como arrendadores, y si hay dinámicas de concentración, poca competencia en esos mercados, se acaban produciendo abusos al consumidor, incremento de precio. Lo que pasa es un abuso al final y hay ahora mismo una investigación de la FTC, de la Federal Trade Commission, contra estas empresas y estas prácticas colusivas en el incremento de precios.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 31

¿Qué sabemos pues? Que per se no es un problema que haya personas jurídicas haciendo esto si tiene una fiscalidad adecuada. A mí que no tengan la fiscalidad adecuada sí que es algo que me preocupa, pero si la fiscalidad es la adecuada no hay problema. Lo que sí sabemos es que, si se acaba reduciendo el mercado y concentrando, se generan problemas colusivos graves; incluso en un país como Estados Unidos los estamos viendo. Entonces lo que hay que evitar son esas posibles colusiones cuando se produce un control de mercado. ¿Tenemos control de mercado en España? A día de hoy no, está muy repartido, pero en las zonas tensionadas donde hay poca vivienda se está empezando a producir un aumento del porcentaje de estos fondos. Hay menos vivienda y es más fácil llegar a cuotas donde se dé esta situación y sí creo que para estas zonas se podría valorar en esta Cámara, que es quien tiene la competencia, establecer que de forma excepcional las comunidades autónomas en las zonas tensionadas puedan establecer esta prohibición de personas jurídicas junto con la legislación y habilitación estatal, que no se puede hacer sin ella porque lo dice la jurisprudencia.

Una última idea telegráfica. Todo esto tiene que ver, si se fijan, con el cumplimiento estricto de un mandato constitucional, porque la Constitución dice que el derecho a la propiedad es un derecho indisociable y que va definido de forma conjunta en su propia definición jurídica y garantía jurídica con su función social. Esto es algo que ha dicho el Tribunal Constitucional de forma reiterada, también el europeo y también el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de modo que no debemos tenerle miedo a establecer restricciones, limitaciones con respecto a las propiedades privadas que sirvan a los intereses sociales. Esa es la clave, los que sirvan; la clave es saber que haciendo las limitaciones obtendremos unas mejoras sociales para la población, que significarán que las personas más vulnerables y que la sociedad en general pueda hacer un uso mejor de esos bienes que, aunque sean de titularidad privada, deben estar —porque lo dice la Constitución española— al servicio del bienestar general de todas y todos.

Muchas gracias a todas y todos por su atención y muchas gracias por haberme pedido que compareciera. Estoy a su disposición para la pregunta o comentario que puedan tener. Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Boix. Agradecemos toda su intervención.

A continuación, van a intervenir los grupos parlamentarios por tiempo de cinco minutos.

Tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario Vasco, la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: (Comienza su intervención en euskera)¹.

Muchas gracias por su intervención. Voy a hablar en castellano.

Yo estoy haciendo prácticamente la misma pregunta a todas las personas expertas que están asistiendo a estas comparecencias. Usted ha dicho que, a medio y corto plazo, aparte de algunas modificaciones legislativas, lo que hay que hacer es invertir en vivienda, que es la gran falta que tenemos. Cuando haya más vivienda, evidentemente, los precios se podrán contener y podrán acceder con mayor facilidad a la vivienda aquellas personas con mayor necesidad, aquellos colectivos más vulnerables que —como están incidiendo más de un compareciente— son las personas jóvenes, las personas migrantes que se quedan fuera de todas las posibilidades de alquiler. Eso a medio y largo plazo.

A corto plazo, ¿qué hacemos? ¿Cómo solucionamos el problema —y no lo decimos solamente nosotros— de la inseguridad jurídica, de la que se sienten temerosas las personas —no hablo de grandes tenedores— que tienen una, dos, tres viviendas y que las están retirando del mercado porque creen que con la nueva legislación se está generando una inseguridad jurídica y tienen miedo a no poder cobrar el alquiler y que esto suponga un largo proceso para poder recuperar la vivienda?

Antes se ha hablado aquí también de la contención de precios. Cuando una persona es propietaria y tiene una vivienda en alquiler y el arrendador le paga —no lo digo yo, lo dice la OCU, yo no tengo ninguna vivienda en alquiler, por lo tanto, no es mi experiencia, son las encuestas y estudios que ha realizado la OCU— normalmente el propietario lo que quiere es que le paguen y no se suelen subir los precios de la vivienda mucho más allá del IPC e incluso algunos los contienen, porque lo que quieren es que se les pague y no tener problemas con su vivienda.

Por lo tanto, qué medidas usted detecta que se podrían tomar para crear mayor seguridad jurídica, porque en estos momentos las administraciones públicas no tenemos vivienda suficiente. Yo provengo de una comunidad autónoma en la que sí se ha invertido, pero tampoco tenemos vivienda pública suficiente

¹ En aplicación del punto Tercero.7 del Acuerdo de la Mesa del Congreso de los Diputados relativo al régimen lingüístico de los debates en los órganos parlamentarios.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 32

para cubrir esa necesidad. Por lo tanto, qué medidas se deberían tomar desde el ámbito estatal para generar mayor seguridad en este ámbito.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.

Por el Grupo Bildu, tiene la palabra el señor Matute.

El señor **MATUTE GARCÍA DE JALÓN**: Muchas gracias, señora presidenta.

En primer lugar, quiero agradecer las explicaciones o las aportaciones que ha venido realizando. Yo estoy bastante de acuerdo con muchas de las cuestiones que ha planteado.

Me voy a centrar solo en dos elementos y a modo de pregunta o posibilidad de que nos dé alguna línea de profundización en las mismas. Hablaba de los pisos turísticos, que es uno de los elementos que últimamente está más en boca de todo el mundo, y de las posibilidades que las comunidades autónomas tenían para regularlo en tanto que había una actividad económica detrás de la misma, más allá de lo que pudiera establecer como tope o límite la propia Ley de Arrendamientos Urbanos. En la medida que tiene un uso terciario, ¿no cree que podría aplicarse para estos locales con absoluta naturalidad, allá donde exista una ley de turismo que es aplicable para hoteles, para hostales, para cualquier tipo de actividad económica en el uso terciario? No solo reducida al tipo impositivo sino también a otro tipo de realidades o de legislación básica que tienen que cumplir ese tipo de establecimientos, dado que estamos hablando de una realidad análoga.

El otro elemento tiene que ver con lo que señalaba con respecto a las viviendas en alquiler. Como ya se ha señalado, es verdad que construir más vivienda pública, ya sea en alquiler público o de carácter de vivienda social, es una tarea que aun poniéndonos ahora no resolvería el problema hasta dentro de dos años o dos años y medio más o menos, en función de los tiempos de construcción, licencias, etcétera, que tienen que ver con ello. Pero, sin embargo, sí hay una realidad. Por citar una: Barakaldo, 100 000 habitantes, 8000 demandantes de viviendas, 10 viviendas en alquiler, más de 4500 viviendas vacías. Datos oficiales recientemente publicados, esta misma semana. ¿Quizás la línea de intervención pública no tiene que ir, por ejemplo, por remover, no solo a través de un canon del IBI del 150 o el que se quiera poner a la vivienda vacía, sino con medidas más proactivas? Por ejemplo, la Ley vasca de Vivienda de 2015 creo recordar que establecía la posibilidad de expropiación de las viviendas vacías, premeditadamente vacías diría, por parte de grandes empresas, ya sean fondos buitre o fondos de inversión de los propios bancos que se quedaron con ellas. ¿Esa podría ser una medida?

En cualquier caso —ya termino—, la otra medida ¿no podría tener que ver con remover toda esa vivienda vacía hacia la captación por parte del poder público, es decir, la adquisición por parte del poder público, con fondos públicos, de esas viviendas para ponerlas dentro de una lógica de parque de viviendas? Quizás ahí habría otra solución, porque es verdad que ya hay medidas que tienen que ver con el papel de intermediario o gestor de la propia Administración pública. El Gobierno vasco, desde 2004, ya tiene un programa de viviendas —se llevó a cabo a través del Gobierno tripartito que entonces existía— para captar viviendas vacías y ponerlas en alquiler con el elemento de garantía y depositario de la propia Administración pública para la búsqueda de la persona que viva y también para garantizar el pago del alquiler que, evidentemente, está por debajo del precio del mercado y me parece justo que así sea. Quizás esa también pudiera ser una buena posibilidad.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Matute.

Por el Grupo Republicano, tiene la palabra la señora Estrems.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Bé, bon dia. Moltes gràcies, senyor Boix. Primer de tot, li volia traslladar la salutació de la meva companya Pilar Vallugera, que volia saludar-lo personalment. Li coincideix la sessió amb Comissió d'Investigació Operació Catalunya i per això estic jo substituint-la a ella, però li trasllado la salutació.

En tot cas, també faré una mica una reflexió similar a la que he fet a la compareixença anterior, perquè entenc que estem parlant en general d'aquest problema d'habitatge que ens trobem com a emergència, que abans comentava que ja no és només per a un sector de població que realment està en una situació d'absoluta emergència, sinó que ja és un problema que afecta persones amb feines, amb rendes suficientment dignes, però que, tot i així, l'habitatge se'ls endú una part proporcional altíssima i, per tant,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 33

no poden independitzar-se. Com comentava abans, jo soc de l'Escala, d'un municipi de la Costa Brava, per tant, un municipi absolutament turístic que té un problema greu, sobretot perquè molts d'aquests pisos o cases acaben sent segones residències, pisos turístics —que comentava també vostè en la seva intervenció—, i això acaba expulsant les persones del municipi cap a altres llocs, que també es van convertint cada vegada més en llocs turístics. Perquè, com que a l'Escala està impossible, doncs els pobles d'Albons comencen a estar impossibles i cada vegada es va allunyant més la població pròpia del municipi del seu propi municipi, i acabem convertint els cascals antics, sobretot, d'aquests municipis en parcs temàtics. Jo sempre dic que el casc antic de l'Escala està en risc de convertir-se en la Port Aventura de l'Alt Empordà. I això és molt greu perquè desposseeix els municipis de personalitat i de la seva, bé, això, idiosincràsia pròpia. A la compareixença d'abans he fet aquesta mateixa reflexió, i el compareixent em comentava que la regulació dels pisos turístics no garanteix que vagin en lloguer tot l'any, cosa amb la qual estic en evident desacord. I voldria saber quina és la seva posició al respecte i com rebatria aquesta premissa que tenen alguns partits.

El tema de l'IVA de l'habitatge turístic em sembla que clama al cel. És a dir, tenim un 21 % en l'IVA veterinari i, en canvi, no tenim un 21 % en l'IVA dels pisos turístics. És molt estrany. Quan una cosa realment té a veure amb les cures d'animals de companyia que han passat a ser recentment membres de la família i, en canvi, els hi apliquem un IVA de producte de luxe, i anar-nos a passar una setmana a l'Alt Empordà, que, evidentment, és un luxe, no té un IVA de producte de luxe.

També comentava abans que dues de les coses que podrien anar bé en aquest sentit seria tenir taxes finalistes, és a dir, que es recaptessin uns impostos que fossin finalistes per a la promoció d'habitatge públic, habitatge assequible, no d'emergència, com deia, si no ja habitatge assequible que pogués anar a diferents col·lectius que ho necessitin, i la posada al servei de la ciutadania dels pisos de la Sareb, que han estat rescatats amb fons públics i que, en canvi, aquests fons públics no estan a disposició de la ciutadania. Com veuria vostè aquestes dues qüestions?

I llavors també ha fet una pinzellada en tema autonòmic, en finançament, en tema autonòmic. I també volia posar sobre la taula una altra qüestió que fa dies que em ronda pel cap, que és, per exemple: en el cas de Catalunya tenim la taxa turística que està dedicada, finalment, a la promoció del turisme, i potser aquí caldria fer un replantejament de si el turisme no el tenim suficientment promocionat, sobretot en algunes zones, i aquesta taxa la podríem reconvertir en una taxa finalista que fos perquè els propis ajuntaments, que són els que coneixen la realitat dels municipis i, per tant, a qui li fa falta l'habitatge, fessin polítiques d'habitatge públic i no de més promoció del turisme, que acaba generant més pisos turístics, més gentrificació i tota aquesta qüestió. I, a més, en qüestió de taxa turística, també hi ha una altra qüestió, que és que Barcelona té aquesta singularitat, amb la qual pot municipalment dir: doncs ara l'apugem una mica, i, en canvi, la resta de municipis turístics del país no ho poden fer. I si això també creu que podria ser una bona regulació a nivell d'impostos finalistes autonòmics, en aquest cas de Catalunya, que és el país que jo represento.

Moltíssimes gràcies.

Buenos días.

Muchas gracias, señor Boix. En primer lugar, quisiera trasladarle los saludos de mi compañera Pilar Vallugera, que le coincide con la comisión de investigación, y por eso estoy aquí en su sustitución, pero quisiera transmitirle sus saludos.

Tengo una reflexión parecida a la de mi comparecencia anterior, porque estamos hablando en general de este problema de vivienda que vemos como emergencia. Antes decía que ya no lo es solo para un sector de la población que se encuentra en absoluta emergencia, sino que es un problema que afecta a personas con empleo, con rentas suficientemente dignas, pero que aun así la vivienda les supone un porcentaje altísimo y no se pueden independizar. Yo soy de La Escala, un municipio de la Costa Brava totalmente turístico, que tiene un problema grave, sobre todo porque muchos de estos pisos o casas se convierten en segundas residencias, en pisos turísticos, como decía usted en su intervención, y esto expulsa a la gente del municipio hacia otros lugares, que a su vez se van convirtiendo en sitios turísticos. La Escala está imposible, así que los pueblos de alrededor también se convierten en turísticos y la población cada vez está más lejos de su municipio de origen. Así, sobre todo los centros históricos de estos municipios se convierten en parques temáticos; yo siempre digo que el casco antiguo de la Escala está en riesgo de ser el Port Aventura de l'Empordà. Esto es muy grave, porque desposee a los municipios de su personalidad y de su idiosincrasia propia. En la comparecencia

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 34

de antes compartía esa misma reflexión y el compareciente me decía que la regulación de los pisos turísticos no garantiza que se destinen al alquiler de todo el año. Yo estoy en claro desacuerdo y quisiera saber qué opina usted a este respecto y cómo respondería o refutaría esa premisa que utilizan algunos partidos.

La cuestión del IVA en la vivienda turística, creo que esto es escandaloso. Tenemos un 21 % en el IVA veterinario, pero no en los pisos turísticos. Es extraño. Cuando un servicio tiene que ver con los cuidados de animales de compañía, que hace poco se han convertido en miembros de la familia, les aplicamos un IVA de lujo y en cambio pasar una semana en el Alto Ampurdán que es, evidentemente, un lujo no tiene el IVA que correspondería a un producto de lujo.

Antes también decía que dos cosas que nos podrían funcionar serían las tasas finalistas, es decir, impuestos finalistas para la promoción de la vivienda pública y asequible, no de emergencia, sino vivienda asequible para los colectivos que lo necesitan y luego poner al servicio de la ciudadanía los pisos de la Sareb rescatados con fondos públicos y que, sin embargo, no están a disposición de la ciudadanía. Estas dos cuestiones.

También ha hecho usted una pincelada en clave autonómica y de la financiación autonómica, y quería poner sobre la mesa otra cuestión que tengo presente desde hace días. En Cataluña tenemos la tasa turística, que de forma finalista se dedica a la promoción del turismo. Quizás aquí tendríamos que replantearnos si el turismo no está ya lo suficientemente promocionado, sobre todo en algunas zonas, y por qué no reconvertir esta tasa en una tasa finalista para que los ayuntamientos, que son los que conocen la realidad en los municipios, pudieran llevar a cabo políticas de vivienda pública en lugar de promocionar más el turismo, que ocasiona gentrificación, más pisos turísticos, etcétera. Luego, sobre la tasa turística, hay otra cuestión. Barcelona tiene la particularidad, ya que a nivel municipal puede decidir aumentarla o no; en cambio, el resto de municipios no pueden. ¿Cree usted que eso sería una buena regulación a nivel de impuestos finalistas autonómicos, en este caso en Cataluña, que es el país al cual yo represento aquí? Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, interviene, por el Grupo Plurinacional SUMAR, el señor Ibáñez.

El señor **IBÁÑEZ MEZQUITA**: Moltes gràcies, senyora presidenta.

Bé, moltes gràcies per la compareixença. I, evidentment, les primeres paraules de solidaritat per al poble valencià en moments molt complicats, on sens dubte la recuperació i la reconstrucció i la rehabilitació d'habitatge serà una de les prioritats del conjunt de les administracions públiques.

Compartisc plenament amb vostè la mirada competencial del dret a l'habitatge i de la importància tant de les comunitats com del món municipal en garantir aquest dret constitucional, però també la importància de que el legislador estatal puga desenvolupar, bé, doncs una legislació bàsica i que permeta després a les altres administracions desenvolupar-la, o fins i tot en allò on tenim competències, com puga ser el tema, per exemple, del lloguer indefinit o de la regulació per a prohibir determinades compres d'habitatge.

Per això, jo li faria unes preguntes molt concretes. La primera és si creu vostè que és constitucional o no i que funcionaria per a donar major seguretat i garantia a les famílies que els lloguers pogueren ser indefinits, com a Alemanya o als Països Baixos. Després, la importància a nivell estatal de la fiscalitat. Dibuixava vostè que no s'entén que no hi haja com a mínim un 21 % d'IVA als apartaments turístics. Però també com la fiscalitat podria ser un mecanisme per a, com a mínim, desincentivar, sinó castigar, l'ús especulatiu i acaparador de l'habitatge quan tenim famílies sense casa i cases sense família. Després, també m'agradaria saber de quina manera podríem avançar en el tema del control de preus. La legislació valenciana ja deixava camí cap a on havíem d'anar. Deixava forats, la legislació estatal, per exemple, en el tema del lloguer d'habitacions o el lloguer de temporada, i crec que és important incloure-les.

Però, sens dubte, una d'elles, de les qüestions que vostè plantejava a la seua intervenció, és diferenciar les persones físiques de les persones jurídiques. Crec que, efectivament, tot i que no és comparable en altres realitats, comença a haver-hi un problema de acaparació i acumulació excessiva en unes poques mans d'habitatge en algunes zones tensionades. I, per tant, sí seria compatible amb el dret europeu i amb la Constitució el prohibir la compra per part d'empreses, de persones jurídiques, d'habitatges en zones tensionades. Estem parlant que, del 2018 al 2023, més de la meitat dels habitatges s'han comprat per empreses propietàries de més de vuit propietats, mentre és impossible emancipar-se o hi han famílies que no poden arribar a final de mes. I, per tant, bé, conèixer des del seu punt de vista expert si encaixaria en la normativa europea i, per tant, només és una qüestió de voluntat d'aquesta comissió i

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 35

d'aquest Parlament el poder decidir si estem amb el dret a l'habitatge o garantir el dret a l'especulació. I això ja no li tocarà als experts, sinó a nosaltres, tant en el dibuix del pla estatal d'habitatge següent com en les modificacions legislatives que de bon tros haurem de fer, tenint en compte que ja no val escudar-se en les qüestions merament competencials, ja que aquestes sí serien competència de l'Estat. I, per tant, no hi hauria excusa i la gent hauria de dir: «Bueno, sí es posible, pero no quiero, porque soy amigo de los rentistas.»

Muchas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias por su comparecencia. Evidentemente, las primeras palabras son de solidaridad con el pueblo valenciano en unos momentos muy complicados en los que sin duda la recuperación, la rehabilitación y la reconstrucción de viviendas será una de las prioridades de todas las administraciones públicas.

Comparto plenamente con usted la mirada competencial del derecho a la vivienda y también las competencias de las comunidades y del ámbito municipal para garantizar este derecho constitucional, pero también la importancia de que el legislador estatal pueda desarrollar una legislación básica que luego permita a otras administraciones desarrollarla o incluso donde hay competencias, como el alquiler indefinido o la regulación, para prohibir ciertas compras de vivienda.

Tengo unas preguntas muy concretas. Primera, ¿cree usted que es constitucional o no y que funcionaría para dar una mayor seguridad y garantía a las familias que los alquileres fueran indefinidos, como ocurre en Alemania o Países Bajos? En segundo lugar, la importancia a nivel estatal de la fiscalidad. Usted decía que no se entiende que no haya un 21 % al menos a los apartamentos turísticos. La fiscalidad también podría ser un mecanismo para, al menos, desincentivar o incluso castigar el uso especulativo y acaparador de vivienda cuando hay familias sin casa y casas sin familia. Luego quisiera saber cómo podríamos avanzar en el control de precios. La legislación valenciana ya nos indicaba hacia dónde teníamos que avanzar; la legislación estatal tenía lagunas en cuanto al alquiler de habitaciones y de temporada, y creo que es importante incluirlo.

Pero una de las cuestiones que usted planteaba en su intervención es diferenciar las personas físicas de las jurídicas. Creo que, efectivamente, aunque no es comparable a otras realidades, empieza a haber un problema de acumulación excesiva en pocas manos en cuanto a la vivienda en zonas tensionadas. Creo que sería compatible con el derecho europeo y la Constitución prohibir la compra de vivienda por parte de empresas, de personas jurídicas, en zonas tensionadas. De 2008 a 2023 más de la mitad de las viviendas han sido adquiridas por empresas multipropietarias, con más de ocho propiedades, mientras que es imposible emanciparse o hay familias que no llegan a fin de mes.

Quisiera conocer su punto de vista como experto para saber si encajaría con la normativa europea y si es, por lo tanto, una cuestión de voluntad de esta Comisión y del Parlamento decidir si estamos con un derecho a la vivienda o si garantizamos el derecho a la especulación. Eso no corresponderá a los expertos, sino a nosotros a la hora de diseñar el plan de vivienda siguiente, así como las modificaciones legislativas que sin duda tendremos que realizar, teniendo en cuenta que ya no vale esconderse tras las cuestiones competenciales porque sería competencia estatal; no habría excusa y la gente tendría que decir: sí es posible, pero no quiero porque soy amigo de los rentistas.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Ibáñez.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Muchas gracias, presidenta.

Gracias al señor Boix Palop por su comparecencia y por su intervención.

Muy rápido. Haré una serie de preguntas sobre cuestiones que han aparecido en su primera intervención y que me gustaría que pudiera matizar o detallar. Me ha parecido entender la existencia de varias sentencias de justicia europea que avalaban casos de limitación de compra por parte de no residentes o de extranjeros o de priorización del residente, y me gustaría poder conocer esto con más detalle, porque me resulta de lo más interesante.

En segundo lugar, en cuanto a las medidas anticoncentración, si tiene datos de cómo ha ido esto en otros lugares donde se hayan podido aplicar, porque a los oídos suena muy bien. Es cierto que otras medidas que también suenan bien a los oídos los resultados suenan muy mal al paladar, y me gustaría saber si en este caso tenemos medidas anticoncentración que además de sonar bien la lírica suene bien para el acceso a la vivienda.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 36

Tercera. En la línea que ha planteado antes la portavoz del Grupo Vasco, cómo combinar seguridad jurídica con el deseo que creo que late en cualquier familia de estabilidad residencial y de tener un alquiler de larga duración sin que, como por ejemplo sucedió en momentos que usted ha mencionado con prórrogas forzosas y demás, no derive en un abandono del cuidado, del mantenimiento de la propiedad por parte del propietario si no puede conseguir más rentabilidad.

En cuanto al incremento del IVA para los pisos turísticos, de nuevo otra cuestión que puede ser de interés si el objetivo es conseguir que se reduzca la oferta de pisos turísticos, que creo que es el objetivo. Justamente —pura casualidad— anoche estuve leyendo un *paper* sobre esto. En Noruega le habían impuesto un 22% a las rentas de Airbnb; consiguió, evidentemente, aumentar la recaudación, pero no reducir la oferta y, por tanto, tampoco hubo ese trasvase de vuelta de Airbnb al alquiler convencional para las familias. También me gustaría saber si tenemos algún caso de éxito de este tipo, de medidas que no sean simplemente para recaudación. Y, en caso de que sea la recaudación, si podemos pensar que el objetivo no es la recaudación, sino qué es lo que se hace con lo que se recauda, porque es fácil decir vamos a subir impuestos, pero si solamente es un incremento de ingresos y no una mejora de servicios... Vamos a ver aquí si ese dinero se puede destinar a todo aquello que de alguna forma podamos considerar que se ve afectado por la presencia de la turistificación: si vamos a defender el comercio local, si vamos a invertir en vivienda social, si vamos a promocionar actividades económicas no relacionadas con el turismo; es decir, si tenemos claro hacia dónde tenemos que mover todo lo que se va a recaudar, porque, si no, creo que puede ser un poco frustrante el hecho de que se generen expectativas en torno a una medida y luego esta no se concrete en algo sustancial para la vida de la gente.

Sin más, otra vez reiterarle el agradecimiento y quedamos a la espera de escuchar sus respuestas.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, interviene por el Grupo Parlamentario Socialista, la señora Romero.

La señora **ROMERO POZO**: Muchas gracias, señora presidenta.

Gracias al compareciente. En primer lugar, le quiero dar las gracias por el rigor a la hora de realizar la comparecencia respecto al análisis de lo que podía aportar en la ley de vivienda en aquello que es competencia del Estado —y, por tanto, puede favorecer a través de la ley de vivienda— y aquello que pueden hacer las realmente competentes por proximidad y por regulación constitucional y autonómica que son las comunidades autónomas.

Lo digo porque siempre la academia viene a traer rigor para no confundir una cuestión con otra y no hacer un problema de una Administración aquellas cuestiones en las que no solo no tiene competencias, sino que muchas veces no tiene el conocimiento detallado del sitio donde va a hacer la política de vivienda. Existen muchas más políticas además de Puertollano, La Escala o las propias ciudades y pueblos de Euskadi. Por eso precisamente hay una competencia tanto en los ayuntamientos como, fundamentalmente, en las comunidades autónomas para hacer frente a las mismas. Lo digo porque, finalmente, aquí estamos aterrizando un debate sobre si es legal o no, segura o no la ley de vivienda cuando, habiéndose pronunciado ya el Tribunal Constitucional principalmente sobre la capacidad del Estado en el 142 y sobre el artículo 18 en zonas tensionadas, creo que como poderes públicos deberíamos de estar menos preocupados por la seguridad jurídica, que está siendo avalada por el Constitucional, y preocuparnos más por lo que es la necesidad social de nuestras ciudadanas y ciudadanos, tanto en Euskadi como en Cataluña, como en Puertollano. No deja de salir Puertollano, y existe supongo mucha más España que el sitio de Castilla-La Mancha, que es maravilloso, que es Puertollano.

Insisto, me parece que ha sido un aterrizaje sobre cuáles son las políticas del Gobierno de España a través de la ley de vivienda para poder articular la transmisión de fondos. Supongo que ha enumerado también una serie de actuaciones y que le han preguntado sobre ella en torno a la LAU, a la Ley del Suelo, porque también la vivienda es un tema de la Ley del Suelo y el poder coadyuvar con una cogobernanza multinivel, que es la que se ha hecho en algunas comunidades autónomas —antes lo refería el señor Matute— como Euskadi, a través de la colaboración no solo de ayuntamientos, sino del ejercicio competencial por parte de la comunidad autónoma. Ya ha dicho él desde cuándo apoyamos a sociedades públicas para sacar vivienda vacía con seguridad jurídica al mercado de pequeños propietarios que quieren cobrar la renta. Además, ahora el consejero socialista de Vivienda ha promovido el ampliar toda esta inversión en otras medidas adicionales a estas sociedades públicas para, efectivamente, a pesar de haber actuado a nivel competencial, hacer frente a otras medidas que podemos tomar relacionadas con

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 37

las viviendas que están en poder de pequeños propietarios, más allá de asustar a propietarios y propietarias sobre lo que es la regulación, para garantizar la función social de la vivienda. En ese sentido, sí me parecen necesarios.

La vivienda es un problema de emergencia social, pero además es un problema del Estado, y el Estado no es solo el Gobierno de España, sino que profundamente está también compuesto por las autonomías y ayuntamientos. En ese sentido, sí me gustaría conocer su opinión sobre aquellas administraciones competentes, las autonómicas, con respecto a una serie de medidas para hacer frente a esa ampliación del parque de vivienda, especialmente en alquiler. He hablado antes de incrementar las políticas dentro de las sociedades públicas que sacan vivienda en alquiler y le quería preguntar en concreto sobre otras que son innovadoras, no tanto en el número pero sí en la posibilidad, que son las políticas relativas a los alojamientos temporales de vivienda colaborativa, las intergeneracionales, los alojamientos dotacionales o las cooperativas de cesión de uso del suelo, que incluso se han reunido con muchos de estos grupos parlamentarios que hoy le escuchan. Eso sí me gustaría saberlo.

Con respecto a los ayuntamientos, el consejero socialista de Vivienda del País Vasco promovía el otro día la posibilidad de realizar convenios con los ayuntamientos para sacar al mercado los bajos en desuso en zonas comerciales a través de convenios con esos ayuntamientos. Me parece que es una medida que puede favorecer esa salida de vivienda, especialmente en las zonas urbanas, que son muy diferentes a Puertollano, a La Escala o a cualquiera de los municipios donde vivamos todos los diputados y diputadas. Seguro que todos tienen una problemática que se asume por su autonomía y su ayuntamiento de una manera diferenciada, como debe ser según la Constitución, además.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Romero.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, interviene el señor Cortés.

El señor **CORTÉS CARBALLO**: Buenos días.

Muy rápidamente, porque vamos mal de tiempo. Muchas gracias por su comparecencia.

Yo soy malagueño, vivo en Málaga capital y le voy a hacer la primera pregunta muy directa. ¿Usted cree realmente que con lo que usted ha propuesto vamos a solucionar el problema de la vivienda en ciudades como la mía o como la de Valencia? Seamos honestos, ¿cree que lo vamos a conseguir? Usted me hablaba de que el tope de los precios de acuerdo con el concepto de oferta y demanda no es posible en zonas tensionadas porque no hay posibilidad de nuevas viviendas. Yo le hago la misma pregunta, ¿no cree usted que si lo que hacemos es topar los precios lo que estamos haciendo es eliminar aún más esa exigua oferta de vivienda y, como decía una compañera, estamos expulsando de esa zona a los ciudadanos para convertirlos en parques temáticos, que es lo que está pasando? Dejo ahí la pregunta, porque es una realidad que se está produciendo en todo este tipo de medidas que la legislación está poniendo.

Sí estoy de acuerdo en parte de lo que ha dicho, que la ley de vivienda que se ha hecho es totalmente insuficiente; fue acelerada, precipitada y falta de consenso. ¿Consecuencia de toda esa forma de legislar? Que estamos aquí sentados analizando lo que debimos haber hecho y no se hizo, y usted viene, por ejemplo, a darnos propuestas que deberían haberse incluido o no en la ley de vivienda. Pero como legislamos como legislamos, después de legislar nos damos cuenta de que la ley que tiene menos de un año no sirve y hay que hacer otra ley, y al ritmo que vamos quizá dentro de un año volveremos a corregir la ley que hemos hecho, que no deberíamos haber hecho, porque hay que pausar y decidir las cosas de acuerdo con lo que está pasando.

Se le ha olvidado todo lo que tiene que ver con la okupación o con el impago. Entiendo que ahí la legislación básica general debería decir algo, porque si solo vamos a hablar de precios y no hablamos precisamente de la necesidad de tranquilidad —vamos a llamarlo así, por no decir inseguridad jurídica— de un posible arrendador, al final ¿qué sucede? Que hay miedo.

Al haber casos de okupación y casos de impago, que todos conocemos, aunque diga el Partido Socialista que es un bulo, la realidad es que en la sociedad hay miedo al impago y miedo a la okupación. Son realidades y no podemos obviarlas, por lo que tenemos que abordarlo de alguna manera.

Hablaba de competencias, le pediría que intentara hacer un ejercicio de reflexión sobre qué deberíamos de transferir a los ayuntamientos como competencias. He sido concejal muchos años y siempre hemos pedido más competencias en materia de vivienda. Precisamente son los ayuntamientos los que mejor conocen cuál es su realidad, saben qué medidas pueden aplicar y nos encontramos múltiples trabas legislativas en todas las escalas. Ahí de nuevo le hago otra pregunta. No ha hablado nada

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 38

tampoco del suelo, de la liberación del suelo y de la agilización de los procedimientos para que el suelo esté disponible. No ha hablado nada de cómo agilizar la construcción de viviendas. Ha hablado usted de más vivienda pública, pero tampoco ha entrado —y me gustaría que entrara— en qué tipología de vivienda pública pudiera haber. Porque, que yo sepa, tenemos la Vivienda de Protección Oficial y la vivienda libre, pero existe un rango de ciudadanos muy amplio que no tienen derecho a una vivienda social y que tampoco pueden permitirse una vivienda libre, de eso tampoco ha dicho nada. Creo que una figura intermedia o incluso hacer más tipologías podría ser algo en lo que deberíamos trabajar. No ha comentado nada, y entiendo que se le habrá pasado por el tema del tiempo. Básicamente, esto es lo que quería decir, porque tampoco quiero extenderme mucho más.

Gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Cortés.

Señor Boix Palop, tiene usted la palabra para intentar contestar a todos los portavoces.

El señor **BOIX PALOP** (profesor de Derecho Administrativo, Universidad de Valencia): ¿Cuánto tiempo?

La señora **PRESIDENTA**: Quince minutos.

El señor **BOIX PALOP** (profesor de Derecho Administrativo, Universidad de Valencia): Moltíssimes gràcies a totes i tots pels comentaris i les preguntes. Vaig a tractar de ser superràpid i supersintètic.

Muchísimas gracias a todas y todos por los comentarios y preguntas. Voy a intentar ser superrápido y supersintético.

Señora Vaquero, me preguntaba usted por la diferencia entre las soluciones a corto plazo y a medio y largo plazo, justamente un poco lo que he intentado explicar es que creo que a corto plazo está muy bien tener medidas como las de la ley de vivienda básica estatal, que permite por fin a las comunidades autónomas, si lo consideran oportuno y necesario, adoptar estas medidas de control de precios, porque a corto plazo pueden ayudar a solucionar el problema. Pero a medio y largo plazo es evidente que es insuficiente y por eso creo que ahí hay que hacer muchísimas cosas a nivel estatal y autonómico —y luego comentaremos a nivel autonómico qué cosas se podrían hacer—, porque hay que incrementar el parque de vivienda. Por eso he dado ideas sobre cómo incrementarlo desde la perspectiva estatal.

Me preguntaba por la seguridad jurídica y por eso, a medio y largo plazo, es por lo que creo que hay que pedir al Estado que meta dinero. Reitero la idea, luego lo desarrollo un poco más, aprovechando que era la señora Romero la que lo decía. Preguntaba por las soluciones de la seguridad jurídica para los propietarios, que es algo que ha salido después también en otras intervenciones, la seguridad jurídica hoy en día en España está bastante bien garantizada, como es normal, porque tenemos un ordenamiento jurídico testado y, más o menos, homologable en materia civil al de nuestros países europeos. Tenemos unas tasas de okupación, de viviendas de personas que ponen sus viviendas en alquiler —y están los datos— muy bajas comparadas con el entorno europeo. Aun así, evidentemente, hay casos en los que se producen. Tenemos casos de impago en ocasiones que se resuelven de forma lenta, porque tenemos un sistema judicial lento y esto es evidente que supone un problema para los propietarios, porque se acaban resolviendo, pero tarde. Tenemos un sistema de posibles daños después de estas situaciones en que los propietarios a veces los tienen que soportar si la persona a la que le habían alquilado no es solvente. Se producen estos casos en España y en el resto de los países europeos, no hay un ordenamiento jurídico capaz de conciliar a la vez un sistema de alquiler que sea rápido, flexible y que sea eficiente económicamente, porque la actividad económica requiere de una cierta flexibilidad en el ordenamiento jurídico y que no sea una cosa monstruosa burocráticamente, porque entonces no habría alquiler. Estas cosas se producen. ¿El sistema jurídico español es garantista en este sentido? Es homologable al europeo intentando buscar un equilibrio entre garantías, que también han de ser garantías para las personas que han alquilado la vivienda, y es lógico que esas personas tengan un derecho a un proceso judicial y a un proceso con todas las garantías. ¿Cuál es la solución si de verdad pensamos que aquí hay un problema y es una prioridad legislativa? Un sistema de seguro público. Si de verdad creemos que hay un problema con esto, lo que hay que hacer es un sistema de seguro público. Esto incrementaría levemente el precio de todos los alquileres y a cambio tendríamos un sistema de seguro público. He de decir que esto es costoso para el Estado, tiene unos costes, sobre todo si no quieres que lo paguen solo los arrendadores.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 39

Hay algunos países que lo han experimentado. Suele funcionar con dificultades a gran escala, porque es burocráticamente complejo. Hubo una pequeña experiencia en España —no sé si se acordarán—, en la legislatura de Rodríguez Zapatero, donde se intentó un sistema de una Agencia Pública de Alquiler que si alquilabas por medio de esa agencia pública sí que tenías ese seguro público. Esa sería la solución. Porque el resto de las soluciones jurídicas o las tenemos ya, porque cuando dicen: no, que frente a una okupación repentina, se pueda expulsar inmediatamente al okupa —con intervención judicial se puede—, o cuando se dice: no, frente a unos impagos, que se pueda desahuciar —se puede, lo que pasa es que es un procedimiento judicial con todas las garantías—. Salvo decir una cosa que es como decir nada: hay que meter más dinero en el sistema judicial para que esto sea más rápido. La otra solución, la única factible es esta, porque el resto de ordenamiento jurídico español en este sentido es satisfactorio. No encontramos en nuestro entorno comparado cosas distintas que esté haciendo ningún país y si no las encontramos es que no las hay.

Por último, estoy totalmente de acuerdo con usted en que el pequeño propietario por supuesto que lo que quiere es que le paguen y por supuesto que lo que quiere es, si tiene un buen inquilino, que siga y le ayuda. Por eso, probablemente no estaría mal tener una diferenciación que en ciertos casos y donde detectamos tensión tuviera más facilidades este pequeño propietario, que es el que alquila, que a lo mejor las grandes empresas que se dedican a esto.

Señor Matute, me pregunta por cuestiones en las que he intentado no entrar y las voy a tratar muy muy muy brevemente, porque sí que creo que estas son cuestiones esencialmente autonómicas, por lo que no sé si soy de mucha utilidad en esta Cámara diciendo estas cuestiones. Sí, por supuesto, estoy totalmente de acuerdo con usted, a los pisos turísticos se les puede aplicar la ley de turismo autonómica. Es totalmente razonable, coherente y sensato que sea una de las modalidades de tipos de alojamientos turísticos y de modalidades turísticas que estén reguladas en la normativa autonómica en materia de turismo. Hay muchas comunidades autónomas, de hecho, que ya lo hacen así y me parece lo razonable, es lo razonable.

Respecto a las soluciones que una comunidad autónoma puede utilizar en uso de su ley de vivienda, por supuesto que la expropiación la veo evidente, es decir, si tienes un problema de vivienda y tienes viviendas vacías, por supuesto que hay justo título jurídico y constitucional para expropiar al que no esté haciendo uso de la vivienda de acuerdo con lo que es su función social, eso da justificación jurídica y constitucional para expropiar, simplemente hay que pagarlo. Estamos hablando de un tema de recursos y de voluntad política, pero todas las legislaciones autonómicas permiten hacer esto. Las nuevas legislaciones autonómicas lo que establecieron fueron algunos supuestos adicionales de posible expropiación o expropiación de uso, que eran muy interesantes; por ejemplo, en los casos de personas jurídicas que comentaba usted, y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, a la que he hecho referencia antes, de 2015 y de 2018, fue titubeante. Primero le pareció todo muy mal, porque como a nivel estatal no se había previsto, no le gustaba, y luego poco a poco fue aceptándolo. Por ejemplo, el mismo año 2018 hay una sentencia del Tribunal Constitucional que a la ley navarra le deja hacerlo y a la ley valenciana no. Pero son cuestiones autonómicas y creo que, hoy en día, no hay ninguna duda de que se podrían hacer. Otras cosas que han introducido muchas legislaciones autonómicas y que creo que para esto son muy útiles es generalizar el derecho de tanteo y retracto en materia de vivienda a la Administración autonómica respecto de cualquier transmisión inmobiliaria. No cuesta nada, es que no cuesta nada. Simplemente es decir: Cualquier transmisión inmobiliaria se tiene que notificar y la Administración, en diez días o en quince días, decide si hace uso del derecho. No perjudica a nadie, te pagan exactamente lo mismo, simplemente si la Administración tiene detectada una necesidad de vivienda pública en esa zona, no tiene ningún coste jurídico y ningún coste para los propietarios, con lo cual esto yo lo miraría.

Como se preocupaba usted —y tiene toda la razón—, porque esencialmente las asociaciones respecto a las personas vulnerables, todo esto son cuestiones autonómicas, pero sí que hay una cosa que en materia de ley estatal creo que para proteger mejor a las personas vulnerables se podría hacer. Hay legislaciones autonómicas que ya introdujeron las infracciones y sanciones en casos de que se demostrara discriminación o se demostrara que no se trata igual a una persona por cualquier condición, incluida la condición socioeconómica. En la ley estatal de vivienda se han incluido estas cuestiones, pero con muy poca sanción, yo incrementaría las sanciones, y, sobre todo, creo que hay un pequeño agujero en la ley y es que estas infracciones y sanciones están pensadas para los propietarios de vivienda, pero no para los intermediarios. ¡Ojo!, que tenemos un mercado inmobiliario donde los intermediarios son cada vez más poderosos y están muy concentrados. Por ejemplo, los portales de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 40

búsqueda de viviendas. Estos intermedios tienen capacidad de discriminar y hay casos comparados en derecho europeo donde las administraciones públicas han indagado y han descubierto ciertas discriminaciones. Creo que estaría bien que la ley diera una habilitación o un mandato expreso a las autoridades para controlar posibles discriminaciones en este caso y sancionar y también, por cierto, para controlar posibles problemas de concentración que se están produciendo en este mercado; otros países ya lo están haciendo. Aquí la CNMC, a la que le preocupan mucho los efectos de algunas legislaciones autonómicas, podría hacer esto.

Senyora Estrems, moltíssimes gràcies. Respecte a l'emergència habitacional i la marginalització del personal vulnerable, de nou, un poc com li he comentat al senyor Matute, pense sincerament que ahí estem parlant de qüestions que són estrictament de legislació autonòmica, però tenim aquestes possibilitats que hem comentat. Té tota la raó respecte a les [08.44] que feia sobre el lloguer turístic. A mi me pareix que les normes autonòmiques, però han de fer-ho les normes autonòmiques i també, potser, algunes ordenances locals. Hauríem de diferenciar molt bé entre el lloguer turístic en el que l'habitatge queda en no només propietat, sinó possessió del seu propietari, que l'utilitza la major part de l'any i només el lloga una part de l'any, que eixe genera molt pocs problemes. Per què? Perquè no t'està llevant un habitatge residencial. La família viu ahí, però, mira, si quan estàs en les festes de la teua localitat i allí hi ha molt de turista que vol anar, tu el pots llogar, o a l'estiu el pots llogar. Si és durant una temporada a l'any, però la resta de l'any està ocupat per tu, eixe hauria d'estar superfacilitat i superprivilegiat, perquè eixe no genera cap problema. És més, el que fa és una utilització més eficient i més rendible i socialment beneficiosa, probablement, a molts nivells d'eixe habitatge, que passa a ser utilitzat més dies d'una forma més eficient i sense llevar un habitatge. De manera que totalment d'acord.

I, en matèria de les taxes, estem d'acord en el tema del 21 %: és incompreensible. Jo espere que, com he vist que hi ha cert consens, això canvie ràpidament. I sobre les taxes i les taxes turístiques i les taxes finalistes, de nou és un tema de legislació autonòmica. Des de la perspectiva de la legislació estatal, en la legislatura passada —la passada, no, l'anterior, estava encara el Govern de Mariano Rajoy— se van fer una sèrie d'estudis i anàlisis sobre reformes del finançament local i canviar la llei bàsica per a les reformes del finançament local. I hi havia qui deia: «Bé, doncs anem a posar també la possibilitat d'una taxa turística a nivell estatal.» Moltes comunitats autònomes digueren: «Bé, si és flexible per als municipis no passa res.» Però jo crec que, sincerament, les comunitats autònomes que estan interessades ho estan fent, i jo crec que està bé que estiga en l'àmbit autonòmic. Però jo estic, com vostè, a favor de que eixes normes autonòmiques permeten als ajuntaments diferenciar i discriminar i canviar, perquè és evident que les problemàtiques de cada ajuntament en aquest tema són molt diferents, i hi ha ajuntaments que necessiten turisme, que volen turisme i que no tenen un problema d'habitatge i d'altres que, en canvi, el tenen, i molt gran. O siga que totalment d'acord amb vostè.

Senyor Ibáñez, el lloguer indefinit és perfectament constitucional, efectivament. De fet, va haver-hi una sentència del Tribunal Constitucional espanyol als anys vuitanta que ho va dir així, que va dir que era constitucional, i altres vots particulars, però ho va dir així. És una cosa que és habitual a altres països europeus, de manera que és evident que també és compatible amb el dret europeu, de manera que no hi hauria cap problema. I hi ha països —per exemple, Alemanya és el més important— que tenen lloguer indefinit i no passa res, no se moren els propietaris, perquè la clau és que el lloguer indefinit estiga combinat amb mecanismes de control de preus, però de possibilitat excepcional d'estabilitzar eixos preus, i eixos preus han quedat clarament per sota de mercat. I també permetre que el propietari, en condicions excepcionals, que estan taxades legalment, pugui poder recuperar l'habitatge si és evident que ho necessita i no és un tema fraudulent. Però és una cosa que es pot fer: és legislació estatal bàsica, civil. Importància de la fiscalitat per a desincentivar usos especulatius —totalment d'acord. I, sobre l'aparició d'habitatge en zones tensionades, de nou, és totalment compatible establir restriccions diferenciades en la Constitució espanyola. S'ha fet respecte dels grans propietaris i grans tenidors i el Tribunal Constitucional ha dit que és possible, i el dret europeu no ha trobat tampoc problemes. I tenim exemples i no hi ha hagut cap reacció en contra del dret europeu. Ahí hem de, simplement, tindre clar que el que hem d'establir és una mesura que siga coherent amb la finalitat de la regulació des d'una perspectiva de la utilització del bé i de la propietat privada per als usos que justifiquen la seua funció social, i, si ho justifiques bé, l'anàlisi de constitucionalitat i de dret europeu passa. Hi ha una expressió molt bonica, que a mi m'agrada molt, de la Constitució alemanya. Ve de la Constitució de Weimar, però està en l'actual article 14 de la Constitució alemanya, que diu: «La propietat obliga.» Ho diu així, no?, en dos paraules en alemany, que és: «*Eigentum verpflichtet*», no? És: la propietat obliga. Si tu ets propietari, tens drets, però també tens obligacions,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 41

obligacions que han de ser coherents amb eixe dret de propietat i eixa funció social, però que, per descomptat, si ho són se poden establir.

Señora Estrems, muchísimas gracias.

En cuanto a la emergencia habitacional y la marginalización del personal vulnerable, como le he dicho el señor Matute, pienso, sinceramente, que estamos hablando aquí de cuestiones que son estrictamente de legislación autonómica, pero tenemos estas posibilidades comentadas. Tiene toda la razón con respecto al tema del alquiler no turístico, a mí me parece que las normas autonómicas lo deben hacer y también quizá algunas ordenanzas locales deberían diferenciar muy bien entre el alquiler turístico en el que la vivienda queda, no solo en propiedad, sino también en posesión de su propietario, que la utiliza la mayor parte del año y solo la alquila una parte del año. Esto genera muy pocos problemas, porque no se está quitando una vivienda residencial, la familia vive ahí, pero si cuando estás en las fiestas de tu localidad y hay mucho turista que quiere ir o en verano, lo alquilas. Si es una temporada al año, pero el resto del año la familia ocupa la vivienda, esto debería estar facilitado y privilegiado, porque no genera problema alguno. Es más, hace una utilización más eficiente, rentable y socialmente beneficiosa a muchos niveles para esa vivienda, que se utiliza más días de un modo más eficiente y sin quitar una vivienda. Totalmente de acuerdo.

En cuanto a las tasas, estamos de acuerdo en que el 21 % es incomprensible. Lo espero, porque que ya he visto que hay consenso para que esto pueda cambiar en breve. En cuanto a las casas turísticas y finalistas, es un tema de legislación autonómica. Desde la legislación estatal, la legislatura anterior, la pasada no, la anterior, estaba el Gobierno de Mariano Rajoy, se hicieron una serie de estudios y análisis sobre reformas de la financiación local para cambiar la ley básica para reformar la financiación local. Había quien decía: vamos a poner la posibilidad de una tasa turística a nivel estatal. Muchas comunidades dijeron: si es flexible para los municipios no pasa nada. Pero sinceramente las comunidades autónomas interesadas lo están haciendo y me parece bien que recaiga en el ámbito autonómico. Pero estoy, como usted, a favor, porque esto permite que los ayuntamientos diferencien, discriminen y cambien, porque es evidente que las problemáticas de cada ayuntamiento en este tema son muy distintas. Hay ayuntamientos que necesitan el turismo, lo necesitan y no tienen problemas de vivienda, y otros que sí lo tienen y muy grande.

Señor Ibáñez, el alquiler indefinido es perfectamente constitucional. Hubo una sentencia del Tribunal Constitucional español en los años ochenta que ya dijo que era constitucional. Así lo dijo y es algo habitual en otros países europeos. Por tanto, es evidente que también es compatible con el derecho europeo. De modo que no habría ningún problema. Hay países, como Alemania, que es el más importante, que tiene alquiler indefinido y no pasa nada, no se mueren los propietarios, porque la clave es que el alquiler indefinido está combinado con mecanismos de control de precios y hay posibilidad excepcional de estabilizar dichos precios si han quedado por debajo de mercado claramente, y permitir también que el propietario, en condiciones excepcionales, que están tasadas legalmente, pueda recuperar la vivienda si es evidente que la necesita y no hay fraude, con lo cual es algo que se puede hacer, es legislación estatal básica. Es importante la fiscalidad para desincentivar los usos especulativos —totalmente de acuerdo— y, sobre la acaparamiento de vivienda en zonas tensionadas, una vez más, es totalmente compatible establecer cuestiones diferenciadas en la legislación española. Se ha hecho con grandes tenedores y el Tribunal Constitucional ha dicho que eso es posible y el derecho europeo tampoco ha encontrado problemas. Tenemos ejemplos y no ha habido ninguna reacción en contra del derecho europeo. Aquí simplemente hay que tener claro que lo que hay que establecer es una medida que sea coherente con la finalidad de la regulación desde una perspectiva del uso del bien y de la propiedad privada para los usos que justifiquen su función social y, si se justifica bien, el análisis de constitucionalidad y de derecho europeo pasa, lo que me gusta. Esto viene de la Constitución de Weimar, pero está en el artículo 14 de la Constitución alemana que dice: La propiedad obliga. Así lo dice en dos palabras en alemán: Eigentum verpflichtet: la propiedad obliga. Si tú eres propietario tienes derechos, pero también obligaciones coherentes con ese derecho de propiedad y con esa función social y, por supuesto, si lo son, se pueden establecer.

Señor Hernández, como le estaba comentado a su compañero, la jurisprudencia europea no es delimitación a no residentes, sino que en los Países Bajos lo que han establecido son restricciones muy severas de compra a personas jurídicas. Algunas son personas jurídicas transaccionales, pero no solo, por lo que ahí se ha considerado que no es problemático desde la perspectiva del derecho europeo. Me comenta usted una cosa que es muy importante e interesante, que son las medidas anticoncentración, como decía antes, la CNMC en España hasta la fecha no se ha preocupado de controlar las concentraciones en esta

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 42

materia. Es verdad que no tenemos hoy en día grandes concentraciones de propiedad de propietarios y empresas propietarias de inmuebles, pero sí que, por ejemplo, tenemos ya esa concentración en el sector de la intermediación digital, de las plataformas digitales. Haciendo la analogía de lo que son dos normas europeas: una que se llama la DSA, *Digital Services Act*, y la otra se llama *Digital Markets Acts*, la Ley de Mercados Digitales europea, veríamos que esas normas están pensadas para saber qué obligaciones diferenciadas tienen estos intermediarios digitales. La DMA dice que los que tienen mucha cuota de mercado, a los que llama *gatekeepers*, los define a nivel europeo por cuota de mercado a nivel europeo, pero su lógica es, si tú tienes mucha cuota de mercado, tienes mucho poder y como tienes mucho poder de mercado, te tenemos que someter a obligaciones específicas para evitar que esa concentración y ese poder de mercado pueda llevar a distorsiones en el mercado, a maltratos a los consumidores y a que te aproveches de esa posición. Esa misma lógica probablemente la podríamos recoger y empezar a aplicar legislativamente a nuestros intermediarios, en el caso de que haya concentración, y la CNMC, con independencia de eso, estaría bien que empezara a analizar si hay problemas ya, hoy en día, de concentración en esos mercados en España. Recientemente se ha producido una concentración en esos mercados, pero creo que, hoy en día, excepto justamente en la zona de donde yo vengo, donde hay otro portal alternativo que tiene bastante cuota de mercado aún, en el resto de España, hoy en día, hay un portal hegemónico. El otro día comentaba una persona que se dedica a este mercado y me decía: yo pongo la información en cuarenta o cincuenta agregadores cuando alguien me pide que ponga un piso en alquiler o en venta, recibo *mails* y básicamente, de cada treinta *mails* que recibo, veintinueve vienen de personas que lo han visto en una plataforma concreta: estamos hablando de una concentración evidente.

Medidas de protección del propietario, ya lo he comentado, creo que es suficiente. Sobre la reducción de oferta de pisos turísticos, ¿sirven únicamente las medidas impositivas? A veces sí, pero a veces no si estamos hablando de procesos de gentrificación muy salvajes y muy importantes. ¿Qué hay que hacer en esos casos? Me parece prudente intentarlo primero impositivamente, que es menos, por decirlo así. Agresivo o violento con el mercado y con los propietarios. Pero si ves que eso no funciona, pues hay que hacer más cosas. Por ejemplo, aplicar —esta es una cuestión local y autonómica— el urbanismo y puedes establecer restricciones urbanísticas justificadas. En esas sentencias que comentaba antes de Cali y Appingedam, del Tribunal de Justicia Unión Europea, se les permite —y en los documentos que os he pasado tenéis referencia a esas sentencias— establecer restricciones. Por ejemplo, en la ciudad de donde yo vengo se han establecido restricciones en los barrios más gentrificados que, básicamente, son porcentajes máximos que se pueden dedicar a viviendas de uso turístico y, si no se puede resolver de otra manera, hay que incrementar el nivel, por decirlo así, de agresividad jurídica frente al fenómeno.

Señora Romero —acabo rápido—, respecto a la ley de vivienda y seguridad jurídica de la vivienda, estoy de acuerdo con usted. Creo que, como ya tenemos una vivienda, hay que tener muy claro qué se puede hacer desde esta perspectiva estatal y qué no se puede hacer. Las competencias autonómicas, efectivamente, son las que tienen que desplegar estas políticas. Le reitero, usted comentaba que le parecía razonable, aprovecho que además ustedes son el partido que está en el Gobierno y le digo: metan más dinero, metan mucho dinero. Esto se resuelve metiendo —si me permiten la expresión en valenciano— *poalades de diners publicis*. Porque es que, si no, no vamos a resolver el tema. Que puede ser expropiando, que puede ser haciendo tanteos y retractos, pero hay que construir. Sobre las cuestiones autonómicas que comentaba, totalmente de acuerdo. Empresas públicas colaborando con comunidades autónomas perfecto. La Sareb podría hacer mucho también. Las cooperativas de gestión de suelo hay que incentivar todo eso, igual que las iniciativas para compartir vivienda generacionalmente.

Por último, señor Cortés, del Grupo Popular, ¿se va a resolver el problema de la vivienda en una ciudad como Málaga o Valencia con las medidas que he dicho? No. Si fuéramos capaces de resolverlo mañana con estas medidas, probablemente me sacarían a mí en andas y, no sé, pero sí que aportarían mejoras. Mi idea era tratar de darles ideas a ustedes para que en su actividad legislativa puedan hacer cosas que vayan mejorando, porque para resolver esto lo que hay que conseguir es muchísima más vivienda, muchísima más vivienda, y esto requiere muchísimos fondos, muchísima voluntad de todas las administraciones públicas a la vez y hacerlo requiere tiempo. Me preguntaba si topando el precio no agravamos el problema retirando vivienda del mercado, a medio y largo plazo hay estudios que dicen que sí, como he comentado en la primera parte de la comparecencia, por eso a medio y largo plazo la solución es otra y no esa. Pero a corto plazo, cuando tienes una crisis habitacional, todos los estudios que tenemos es que en todos los países a corto plazo solventan el problema y antes de que aparezcan esos problemas por estos incentivos tienes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 214

12 de noviembre de 2024

Pág. 43

unos años para intentar compensarlo por otra vía. Por eso no creo que esa solución sea válida si la pretendes tener con carácter estructural y en el tiempo y que sea esa únicamente. Solo es válida para parar el golpe a corto plazo, mientras estás haciendo lo otro, si no haces lo otro, no haces nada.

Respecto a la okupación e impago, le comentaba a su compañera, sinceramente creo que tenemos un ordenamiento jurídico que en términos comparados es perfectamente homologable. De hecho, hay muchas quejas a este respecto, pero no hay ninguna solución concreta de decir: jurídicamente tenemos que cambiar esto. ¿Por qué? Porque no puede haberla. O, al revés, aligerar mucho el sistema judicial para que vaya mucho más rápido, que requiere meter de nuevo poalades de diners, o lo que le decía: un sistema de seguro público, que se puede hacer, lo que pasa es que, ya digo, hay que tener cuidado con quién lo paga.

¿Qué transferiría a los ayuntamientos en materia de vivienda? Muchísimas cosas. Pequeño *disclaimer*: mis compañeros de departamento y yo ayudamos al Gobierno valenciano a redactar la ley valenciana de vivienda, por lo que estoy afectado por ella. La ley valenciana lo decía: cualquier ayuntamiento que quiera todas las competencias autonómicas de la Generalitat y la correspondiente financiación, más una prima que le daremos, si de verdad las quiere, porque entendemos que se hacen mejor en materia de proximidad, que levante el dedo y allá van. Me parecería fantástico. *Spoiler*: ninguno lo pidió. Cosa que entiendo también, no es una crítica, porque es verdad que la Generalitat Valenciana, como muchas otras administraciones autonómicas, tienen un problema de fondos salvaje y de financiación. Tienen pocos fondos a este respecto y muchos ayuntamientos decían; es que está muy chulo tener la competencia y si me das todo el dinero que me ibas a dar más un porcentaje adicional, me puede venir hasta bien, pero es que no me da y encima me llevaré la culpa yo. Está superbién hacerlo, pero la enseñanza es que hay que hacerlo metiendo además dinero.

Por último —y con esto acabo—, no he hablado de suelo ni de tipologías, no he hablado de suelo, porque esto es competencia de las comunidades autónomas y pensaba que, si nos metíamos en esto, donde hay mucha tela que cortar, desviaba el foco respecto de lo que me interesaba que era intentar darles ideas que pudieran serles útiles para su actividad. Pero, por supuesto, que la planificación urbanística y, por supuesto, que la definición urbanística de qué tipo de tipología de vivienda pública o qué tipo de tipología constructiva es necesaria y es esencial para resolver este problema. Aquí podríamos tener un debate y estaría superbién tener aquí a los legisladores autonómicos para decirles lo que tienen que hacer. Mi idea es clara de lo que tienen que hacer. Lo que tienen que hacer no es solo vivienda pública y no solo es parque público, sino una planificación urbanística y una utilización del urbanismo y del patrimonio público del suelo para hacer que haya vivienda pública que se pueda ofrecer en un mercado de alquiler que sea competitivo, que sabemos en los países europeos que esto rebaja el precio, porque acaba siendo de un 80 % de media en casi todos los países de nuestro entorno respecto de lo que es el alquiler medio fuera del alquiler público, aunque no sea para personas desfavorecidas, y lo que hace es rebajar y distender el mercado, y eso se puede hacer tanto en alquiler como en vivienda. Por supuesto, estableciendo también unas tipologías constructivas, que tú impones en el planeamiento urbanístico, que pueden generar una rebaja de precios y hacer que las viviendas estén construidas pensando en un tipo de población y no en otro, pero lo que pasa es que esto es competencia autonómica.

Muchísimas gracias a todos. Disculpen si me he dejado algo. Muchísimas gracias a todos por sus preguntas. (Aplausos).

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Boix.

Muchísimas gracias a usted por su disponibilidad, por su exposición y porque se ha adaptado a los tiempos que hoy han sido un poquito precipitados. Muchísimas gracias, de verdad, por haber venido.

El señor **BOIX PALOP** (profesor de Derecho Administrativo, Universidad de Valencia): Gracias a ustedes

La señora **PRESIDENTA**: Se levanta la sesión.

Eran las doce y veinticinco minutos del mediodía.

En el caso de las intervenciones realizadas en las lenguas españolas distintas del castellano que son también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos, el *Diario de Sesiones* refleja la interpretación al castellano y la transcripción de la intervención en dichas lenguas facilitadas por servicios de interpretación y transcripción.

cve: DSCD-15-CO-214