



# CORTES GENERALES

# DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Año 2024

XV LEGISLATURA

Núm. 226

Pág. 1

## VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.<sup>a</sup> ISABEL MARÍA BORREGO  
CORTÉS

Sesión núm. 10

celebrada el martes 26 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 señor Aguirre i Font, profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000198) ..... 2
- Del señor Vigil de Quiñones Otero, registrador de la propiedad. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000173) ..... 18

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 2

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

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

— **DEL SEÑOR AGUIRRE I FONT, PROFESOR AGREGADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000198).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Se abre la sesión para tramitar el orden del día correspondiente: celebración de las siguientes comparencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda. Informo a los miembros de la comisión de que está disponible la traducción en catalán, tal como habían pedido.

El primer compareciente, al que doy la bienvenida, don Josep Maria Aguirre i Font, es profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universidad de Girona, entre otras cosas. Muchísimas gracias por acudir a esta comisión, muchísimas gracias por su disponibilidad y muchísimas gracias también por habernos enviado la documentación en el día de ayer para poder ir estudiándola.

Suya es la palabra por, aproximadamente, veinte o veinticinco minutos.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Muchísimas gracias, presidenta.

Bon dia a tothom. Buenos días a todo el mundo.

Voy a hacer la comparencia en castellano, sin perjuicio de que las preguntas en catalán las voy a responder en catalán. Primero de todo, muchas gracias por invitarme a esta comparencia, es todo un honor y un placer poder intervenir hoy aquí. Intervengo en una de las últimas sesiones, me parece; esto tiene algunas ventajas, porque he tenido la oportunidad de escuchar a mis compañeros y colegas —siempre se aprenden muchísimas cosas de los colegas en relación con la vivienda, que es un tema apasionante—, y tiene algún pequeño inconveniente, como el riesgo de repetirse en relación con lo que han dicho los otros. Vamos a intentar evitarlo y aportar alguna idea que les pueda ser de utilidad con relación a la vivienda. **(Apoya su intervención en una presentación digital).**

El abordar las soluciones en relación con el problema de la vivienda es un reto histórico, un problema inherente al urbanismo moderno y al nacimiento de la ciudad industrializada. De hecho, las Cortes Generales, ustedes, han sido protagonistas a lo largo de la historia de los avances y también de los retrocesos que se han llevado a término en este país en materia de vivienda. No hago ningún *spoiler* si les digo que en esto no hay soluciones mágicas, no hay soluciones baratas, no hay soluciones rápidas, no hay balas de plata para solucionar el problema del urbanismo en España. Prueba de ello es que llevamos casi dos siglos intentando encontrar soluciones a esta temática.

¿Qué les propongo esta mañana? Hacer una pequeña perspectiva histórica en relación con algunos aprendizajes que a lo largo de estos 150 años hemos aprendido en materia de políticas de vivienda, abordar algunas soluciones a largo plazo que necesariamente van a pasar por el Pacto de Estabilidad y la dotación de recursos, y luego la emergencia habitacional y la necesaria intervención administrativa en algunos ámbitos puntuales. Sin más preámbulos, voy a empezar por esa pequeña perspectiva histórica. No me voy a detenerme mucho tiempo en estas dos primeras diapositivas, pero creo que sí son importantes algunos de los aprendizajes históricos a lo largo de estos 150 años.

Empezamos en 1842, cuando se aprueba una ley, la Ley de Inquilinatos, que desregula el alquiler, da libertad a la propiedad en relación con las condiciones de alquiler y produce en este momento, en unas ciudades industrializadas que cada vez son más densificadas justamente por la emigración de población del ámbito rural a la ciudad, una situación de encarecimiento de precio, dificultad de acceso, incluso de problemas sanitarios en relación con las condiciones de habitabilidad de donde vivían los obreros. En ese momento nace la necesidad de articular una política de vivienda en España que se va a desarrollar en las décadas sucesivas.

Avanzamos. En 1864 tenemos la primera Ley de Ensanche. Es la respuesta económica más simple: debemos incrementar la producción de viviendas, debemos desarrollar nuevo suelo; es la forma de abaratar de alguna manera el acceso a la vivienda, pero no se resuelve el problema. El alojamiento de buena parte de la población, especialmente de las clases más desfavorecidas y de los obreros, se

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 3

desplaza a los suburbios de las ciudades, a los extrarradios, y aparecen nuevos problemas de habitabilidad, de seguridad de esas viviendas.

En 1911, se aprueba la Ley de Casas Baratas, la primera legislación de vivienda protegida, podríamos decir, en España. Se articula una legislación basada en la actividad de fomento, en la subvención, en delegar en la iniciativa privada el desarrollo de esas viviendas, sin disponibilidad de suelo por parte de la Administración. La traducción es que no se resuelve el problema y en los años sucesivos —1922-1924— se va a volver a modificar esa legislación.

Avanzamos, estamos ya en la segunda mitad del siglo XX, décadas de 1960 y 1970. Demostramos que en pocos años se puede, desde una política activa decidida, construir millones de viviendas, pero aparecen también externalidades negativas en esos desarrollos. Aparecen problemas de urbanización, de accesibilidad, de falta de equipamientos, de calidad de las propias viviendas; problemas que deberán solucionar los Gobiernos democráticos en décadas posteriores. En paralelo, en esa misma década, en 1960, se interviene en el mercado de alquiler, con soluciones probablemente que no son equitativas. Se congelan los valores de las rentas, se crean situaciones jurídicas desiguales entre propietarios y aparecen también efectos negativos como consecuencia de esta regulación no equitativa del mercado de alquiler.

Llegamos a la democracia, y a lo largo de estas cuatro décadas también tienen algunas lecciones que creo que son importantes para desarrollar una buena política de alquiler. En la primera mitad de los años ochenta se demuestra que en un escenario de recesión es posible construir vivienda de protección oficial. De hecho, la vivienda de protección oficial había sido el valor refugio de los constructores en épocas de recesión económica. Es el motivo por el cual se explica que la máxima producción de vivienda de protección oficial en España en las últimas cuatro décadas sea en un periodo de crisis, en los primeros años ochenta. *A sensu contrario*, la segunda mitad de los años ochenta, en un periodo de crecimiento, de la primera burbuja inmobiliaria en democracia, la falta de disponibilidad de suelo económico hace caer en picado la producción de vivienda de protección oficial. Ahí aparece otra necesidad: la Administración pública debe dotar de suelo económico para poder desarrollar esta tipología de viviendas.

Séptima lección. Ahora, en la década que va de 1997 a 2007, como consecuencia del proceso de liberalización del suelo la producción masiva de viviendas ni reduce los precios ni impulsa la ejecución de viviendas de protección oficial. De hecho, en esa década, entre 1997 y 2007, se produce un máximo diferencial entre el incremento de la vivienda y el incremento de los precios, y ahí están las bases del problema actual de acceso a la vivienda.

Última lección. En la última década, 2010-2020, sin financiación pública no hay política de vivienda. Esto es importante: no hay política pública que se articule sin recursos públicos. Durante muchos años hemos delegado el urbanismo y las políticas de vivienda a la iniciativa privada, va a ser el mercado, va a ser la iniciativa privada la que de alguna manera cree esas viviendas. Bueno, se ha demostrado en esta última década que sin esa intervención pública y sin esos recursos públicos es imposible desarrollar esa política. Resultado de todo ello es que a lo largo de este último siglo hemos construido 12,5 millones de viviendas, 6,6 millones de las cuales han sido protegidas, pero a día de hoy, como pérdida en la calificación de vivienda protegida, no las tenemos. En cambio, el parque de vivienda social que tenemos, es decir, la vivienda en alquiler de titularidad pública se calcula, aproximadamente —porque es un dato orientativo—, que es 1,6 del parque, unas 290 000 viviendas; unas cifras muy diferentes de las que encontramos en la media de la Unión Europea, que se sitúa en el 9,3.

¿Qué habría sucedido si, en lugar de tener una política de vivienda de protección oficial basada en calificaciones temporales y en la venta, hubiéramos tenido una política de protección oficial basada en calificaciones permanentes y en alquiler? Que hoy en día tendríamos el 40% del parque en situación de vivienda protegida y tendríamos unas viviendas que habrían dado respuestas habitacionales a diversas generaciones a lo largo de este siglo. Esta es, como voy a apuntar más adelante, la línea que se debe seguir a partir de ahora para intentar de alguna manera revertir esta situación.

Ese es el marco, es el inicio, la presentación de la exposición, pero ¿qué soluciones podemos aportar al problema de la vivienda? Hay algunas soluciones que son a largo plazo y otras a corto; a largo plazo, desde mi punto de vista, debemos ser capaces de articular un pacto social y político en materia de vivienda. Esto lo ha dicho Carme Trilla en esta comisión y lo ha escrito en numerosos artículos, es decir, debería haber un consenso en materia de vivienda, no podemos ir a vaivenes. De hecho, este pacto tiene que traducirse en una estabilidad normativa; no hay política que tenga un recorrido largo si vamos cambiando las normas cada poco tiempo. Y, la tercera pieza: pacto, estabilidad y recursos. Debemos

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 4

articular recursos públicos en una cantidad muy superior a la que hemos observado hasta ahora para articular una política pública correcta en materia de vivienda.

Vamos a algunos aspectos más concretos. En materia de política de suelo, debemos dar cumplimiento al artículo 3.4 de la Ley del Suelo. ¿Qué dice este artículo? Que el suelo residencial debe estar al servicio de la política de vivienda digna y adecuada. Esa premisa luego la voy a desarrollar un poco más en el régimen de intervención administrativa. Debemos apostar por calificaciones indefinidas y vivienda protegida de alquiler; debemos apostar por la construcción de un parque de alquiler social y debemos apostar también por la rehabilitación. Este es el reto olvidado de la política de vivienda. España va a tener un reto importantísimo en materia de rehabilitación, al que no se está dando respuesta en estos momentos y que va a ser un problema en las décadas posteriores.

También en materia de fomento de la vivienda protegida debemos reactivar y fomentar todos los motores de producción de vivienda de alquiler en régimen de protección oficial —estos son los motores privados y también los públicos— y para ello debemos articular nuevas líneas de préstamos que garanticen a los promotores la construcción de vivienda de alquiler. El modelo de financiación de la vivienda protegida basada en la venta era un tipo de riesgo temporal: el promotor construía, vendía, recuperaba dinero y, por lo tanto, el riesgo era muy temporizado. Ahora, obviamente, el régimen de alquiler que se va a desarrollar a lo largo de décadas requiere de otros mecanismos de financiación. De hecho, estos mecanismos se están articulando en este momento por el ICO y, en el caso de la Generalitat, por el Institut Català de Finances en relación con los promotores sociales. Este mecanismo debe desarrollarse también en relación con el resto de promotores. Obviamente, debemos garantizar la disponibilidad de reservas de suelo, singularmente en las zonas tensionadas. No les digo nada nuevo, son los aprendizajes de estos dos siglos que les comentaba antes.

En paralelo, y en esto el Banco de España también ha puesto el acento y también algunos comparecientes anteriores en esta comisión, debemos desarrollar algunas políticas estructurales. Por ejemplo, en el mercado de trabajo, en equilibrio territorial, en transporte público y, finalmente, en política tributaria. En España, la política tributaria en materia de vivienda se ha fundamentado esencialmente en la propiedad y, de hecho, no se grava en el mismo nivel la acumulación de viviendas que se grava en otros Estados. El Banco de España justamente pone el acento en la necesidad de gravar más la acumulación de vivienda y, probablemente, incentivar un poco más la producción de esta. Por tanto, ese reequilibrio de alguna manera del régimen tributario es otra de las políticas estructurales que deberíamos ser capaces de desarrollar.

¿De qué instrumentos dispone el Estado en materia de vivienda para dar respuesta a los planteamientos que les he hecho? Como saben, la vivienda es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas, pero, a pesar de ello, el Tribunal Constitucional desde los años ochenta reconoce un instrumento, que son los planes estatales de vivienda. Fíjense ustedes. He puesto la gráfica de la inversión del Estado en planes estatales de vivienda entre los años 1998 y 2025. Tenemos en el año 2025 una inversión inferior a la que teníamos hace veinte años. ¿Cómo se traduce esto en números? Conozco el ejemplo de la Generalitat de Catalunya. En el año 2010 recibía transferencias del Estado a través de los planes estatales de vivienda por valor de 107 millones de euros anuales; desde el año 2018 hasta 2025, de forma prácticamente lineal, recibe 50 millones anuales en esta materia. Es una cifra absolutamente ridícula para abordar los retos que tenemos ahora planteados. Por tanto, una parte del problema reside en la necesidad de dotar de más recursos a estos planes estatales para que las comunidades autónomas, que son las competentes en la materia, puedan ejercer sus competencias.

Fíjense ustedes, la comparativa de políticas de vivienda de la Unión Europea y las otras políticas públicas en los presupuestos generales del Estado. En política de vivienda, España, aproximadamente, invierte medio punto del PIB; la Unión Europea triplica actualmente esos recursos hasta el 1,4 del PIB. Miren la comparativa de gasto público. Es lo que les decía, no hay política pública sin inversión, sin recursos. Pues bien, todas las políticas públicas en España han crecido, con una única excepción: la política en materia de vivienda, que ha retrocedido en recursos en los últimos veinte años. Ahí reside el núcleo del problema de la vivienda en España.

Vamos a analizar un poco más los presupuestos. He tenido la ocasión estos últimos meses de ejercer de secretario general de Economía y se me ha quedado algo de esto de los presupuestos. En los presupuestos generales del Estado encontramos que las políticas de gasto en materia de vivienda ascienden a 3472 millones. De esos 3472 millones, directos de los presupuestos generales del Estado no llegan a 1000 millones, los otros son fondos europeos. Como sabemos todos los fondos europeos los

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 5

tenemos hoy, pero no los vamos a tener en los ejercicios posteriores. El grueso del gasto en materia de vivienda no está ni en la aportación directa de los presupuestos generales del Estado ni en los fondos europeos; está en los beneficios fiscales. Concretamente ¿en qué beneficios fiscales? En la reducción del IVA a la vivienda nueva, de cualquier tipo: un 10%; la reducción del IRPF a propietarios por alquileres y, todavía hoy, la deducción por inversión en vivienda habitual, que desapareció en 2013, pero estamos en un régimen transitorio y anualmente hoy se gastan más de 700 millones, concretamente 753, si no recuerdo mal, en esa política. Ahí está el reequilibrio necesario: debemos invertir más en gasto, debemos reequilibrar el gasto en los beneficios fiscales y debemos ser capaces de articular una política más ambiciosa.

Fíjense, esa es la financiación en materia de vivienda en los presupuestos generales del Estado desde 1997 a 2014, es prácticamente lineal, con una excepción, el período que va entre 2005 y 2011 en el que hubo más inversión, y estos últimos años, fruto esencialmente de los recursos provenientes de Europa que están en rojo. Esta gráfica en cualquier otra política es ascendente; en buena lógica no vale lo mismo el dinero en 1997 que en 2014, y a pesar de ello aquí es prácticamente lineal. Pero lo más preocupante no es esto, sino esta gráfica. Fíjense ustedes, ¿dónde han estado los recursos públicos desde 2010 hasta 2023? Esencialmente en beneficios fiscales. En 2010 gastamos más de 7000 millones en beneficios fiscales en comparación con los 1400 en gasto directo; en 2023, como os explicaba hace un momento, 2778 en beneficios fiscales, 2480 en fondos europeos y 997 en gasto directo de los presupuestos generales del Estado.

Hay recursos y, de hecho, lo demuestra esta otra gráfica. Esta es solamente la comparativa de deducción por IRPF entre 1997 y 2023 en comparación con el gasto público en vivienda en los presupuestos generales del Estado. En los máximos de la aplicación de la deducción en vivienda, el Estado español se gastaba más de 6000 millones en comparación con los 1000 millones que se gastaba en los presupuestos generales del Estado. Se ha producido un ahorro evidente a lo largo de la última década: en 2006 estábamos en 6000 millones y hoy estamos en 700 en esa deducción. Este ahorro debería haberse aplicado a las políticas públicas en materia de vivienda. Fíjense, otra cifra: 92 130 millones gastados en beneficios fiscales, en deducción por la compra de vivienda habitual desde el año 1979 hasta la actualidad, 2023. Si esos recursos se hubieran invertido en políticas públicas de vivienda tal vez esta mañana no estaría sentado con ustedes y habríamos encontrado alguna solución al problema de la vivienda.

En materia de emergencia habitacional, como se ha dicho en esta comisión, tenemos un problema grave, concentrado esencialmente en determinados colectivos —jóvenes y población extranjera— y en determinadas áreas —urbanas y zonas turísticas—. Al mismo tiempo, como saben ustedes, en la última década, como consecuencia de los criterios de prudencia financiera, se ha desplazado una parte de la demanda residencial que era de compra al alquiler. A pesar de que ha aumentado la oferta también han aumentado una serie de usos alternativos —alquileres turísticos, habitaciones, temporada— que ha reducido la oferta de alquiler. Tampoco tenemos parque de alquiler social y el sector privado tampoco ha construido vivienda de alquiler en este período. Añadimos a todo ello que desde el año 2015 ha habido un aumento muy singular de los precios, y añadido otro dato que refuerza de alguna manera este problema. En España en estos momentos hay 110 000 visados anuales de obra nueva; en los años noventa construíamos más de 300 000 viviendas nuevas cada año y en el bum de la burbuja más de medio millón. A pesar de construir tan poco, estamos creciendo en hogares en estos últimos años, 220 000 hogares nuevos cada año y, aunque no va a crecer el número, esta cifra de crecimiento va a mantenerse a lo largo de los años, así como el crecimiento de los hogares. Por tanto, construimos poco, pero aparecen nuevos hogares. Todo ello se traduce en unos problemas evidentes. En España aproximadamente el 40% de hogares destinan más del 40% de ingresos a pagar la renta de alquiler y estamos en el tope europeo en población en riesgo de pobreza o exclusión social, como consecuencia de no poder afrontar los gastos por el sobreesfuerzo en materia de alquiler.

Por todo ello, aparte de las políticas a largo plazo, necesitamos políticas a corto plazo. Las políticas a corto plazo, ¿por dónde pasan? Por dos conceptos: intervención administrativa y, probablemente, también concertación público-privada. Les he dejado aquí un extracto del Banco de España ante este problema: «Un elevado esfuerzo asociado al alquiler de vivienda puede dar lugar a efectos económicos y sociales adversos que justifican la intervención pública». Es el Banco de España el que dice que debe haber intervención pública, singularmente en aquellos usos de naturaleza no residencial que están ocupando viviendas. ¿Cuál es la solución? La solución, probablemente, pasa por intervención administrativa y también por algunas medidas que favorezcan el incremento del parque en materia de alquiler.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 6

Ha aparecido en esta comisión la posibilidad de articular un seguro público por impago de determinados colectivos vulnerables. Es decir, si hay un colectivo vulnerable que no puede pagar, ¿la responsabilidad de quién es? Es colectiva, no es del propietario del piso, es colectiva. Por tanto, el seguro podría ser un instrumento para de alguna manera favorecer la articulación de esos pisos y garantizar una mínima rentabilidad razonable a la propiedad privada. Esto no quiere decir precio libre; el precio tiene que estar en ese contexto intervenido y en esta línea va la ley de vivienda, pero tampoco podemos pasar al extremo contrario, es decir, que la poca vivienda de alquiler que hay en España desaparezca como consecuencia de unos precios que no sean razonables. Por lo tanto, concertación público-privada.

El parque de viviendas existentes sobre el que podemos operar es el que es y no va a crecer mucho de forma inmediata. Tenemos 19,3 millones de viviendas habituales; de estas, 3,3 millones son en régimen de alquiler, pero hay otros usos: esporádicos, 3,5 millones, y viviendas vacías, 3,8 millones. Sobre estos dos conceptos —uso esporádico y viviendas vacías— es sobre los cuales de alguna manera debemos intervenir. ¿De qué forma? Priorizando el suelo residencial a los usos de residencia habitual, dando cumplimiento a la previsión del artículo 3.4 del texto refundido de la Ley del Suelo. Para ello, ¿qué necesitamos? De entrada, una cosa que es fundamental: mejorar la metodología para identificar los usos residenciales. A día de hoy tenemos la estadística del INE, que a partir del consumo eléctrico hace una aproximación a pisos vacíos, a usos esporádicos y a viviendas principales, pero necesitamos de nuevos instrumentos, sea mediante información tributaria, sea mediante las bases de datos de fianzas que tienen las comunidades autónomas, sea mediante un nuevo registro de viviendas temporales que está impulsando el ministerio. Todas esas medidas nos deben dar mucha más información en relación con el uso final de cada una de estas viviendas.

Además, y esto creo que es importante, la Administración pública debería publicar de forma prácticamente automática los valores de alquiler y de compra de vivienda en España. Es decir, no puede ser que esta información dependa de portales privados que, además, pueden tener un interés en la distorsión de este mercado. Estos valores están en manos de la Administración a través de la información tributaria y deberían ponerse en conocimiento conjunto de la población para que sepa exactamente cuál es el valor real de alquilar un piso en el centro de Madrid hoy, a 26 de noviembre; cuál es el valor real de compra de un inmueble de determinadas dimensiones en cualquier parte de España en este momento. A partir de eso, ¿el ámbito de intervención administrativa cuál es? Son las viviendas vacías, son las segundas residencias, son los arrendamientos distintos a vivienda habitual: contratos de temporada, alquiler de habitaciones y el alquiler turístico.

Algunas propuestas en relación con cada uno de estos ámbitos. Con relación a las viviendas vacías, que son 3,8 millones, es cierto que se concentran en poblaciones inferiores a 50 000 habitantes. Eso tiene buena lógica, porque en las grandes ciudades, con mayor rentabilidad, es de locos tener la vivienda vacía en el mercado, por lo tanto, se pone a disponibilidad de las familias. En paralelo, ¿qué podemos hacer en relación con la vivienda vacía? Podemos fomentar la rehabilitación vinculada al uso como vivienda habitual; podemos articular políticas de concertación público-privada, con programas que garanticen el cobro de las rentas; debemos movilizar el *stock* de viviendas vacías de la Sareb, por lo tanto, de la Administración General del Estado, y debemos articular desincentivos fiscales en relación con las viviendas vacías un poco más ambiciosos que los articulados en la ley de la vivienda, si me permiten. Es decir, me gustará ver si realmente se llega a aplicar el régimen de recargo del IBI de la ley de la vivienda.

En relación con las segundas residencias, tenemos 3,5 millones según el Instituto Nacional de Estadística. Hay algunos puntos concretos en la geografía española —por ejemplo, les Illes Balears— en que esto supone un problema real. Pues debemos establecer limitaciones a la compraventa de segunda residencia, tal vez a través del urbanismo. Fíjense ustedes, les cito una jurisprudencia del TJUE del año 2002 y del año 1999 en la que justificaba la intervención de mercados de segundas residencias por problemas habitacionales o vinculados al turismo. Por tanto, no hay una limitación respetando los principios básicos de intervención del derecho comunitario: necesidad, proporcionalidad y adecuación. No puede ser con carácter general, pero sí que puede ser en ámbitos específicos en los que se justifica. Podemos articular medidas urbanísticas y, obviamente, aquí también podemos articular desincentivos fiscales, tanto a la compra como al uso de segundas residencias.

En relación con los arrendamientos distintos a la vivienda, contratos de temporada y alquiler a habitaciones, ha sucedido lo que se anticipó. Si usted regula el mercado, si usted limita la vivienda turística, ¿qué hace el mercado? Buscar el uso que le dé mayor rentabilidad. ¿Cuál es el uso que en estos momentos da mayor rentabilidad? Los contratos de temporada y el alquiler de habitaciones. ¿Por qué?

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 7

Porque no están sometidos a ningún control de precios y, por tanto, puedes poner el precio que quieras. ¿Como se ha traducido esto en las zonas donde tenemos un control de rentas, como en el caso de Cataluña? En un desplazamiento de la oferta de la vivienda habitual hasta esos usos. Por tanto, es necesaria la regulación. Hay dos iniciativas en este sentido: el proyecto de real decreto de ventanilla digital única en vía administrativa y, por segunda vez, esa proposición de ley de regulación de los contratos del alquiler temporal y del alquiler de habitaciones que se está tramitando en esta casa. Pero debemos de cerrar esa puerta, es decir, no tiene ningún sentido implantar un índice dinero-precio y dejar abierta la puerta a través de la cual se vaya a escapar toda esa oferta.

Finalmente, el último ámbito: las viviendas turísticas. En España tenemos casi 400 000, que son poquitas, en relación con los 26 millones de viviendas. Sí, pero es un 11 % del actual parque de vivienda principal en alquiler, un 11 %. No es que sea un 11 %, si no es que esta cifra ha aumentado de forma exponencial a lo largo de la última década como han aumentado los turistas. Fíjese, el año pasado batimos el récord de turistas en España con 85 millones, un 1,9 % superior al récord de 2019, pero es que vamos a por el segundo récord. En los primeros nueve meses de 2024, el número de turistas internacionales ha alcanzado la cifra más alta, superando los 73,9 millones, estamos con un 10,9 % superior al récord del año pasado, y vamos a seguir aumentando. ¿Qué ha sucedido? Que el aumento del alojamiento en vivienda turística ha duplicado —duplicado— la capacidad turística en la última década. Es decir, tenemos el doble de alojamientos turísticos de los que teníamos la última década en España. Además, en algunos sitios, como en la ciudad de Barcelona y en otros sitios, se está detectando vivienda turística ilegal. En Barcelona, desde el año 2015, los títulos de vivienda turística están limitados a 10 000. El año 2017, el Instituto Nacional de Estadística, en plena pandemia, detectó 17 000 pisos turísticos en Barcelona y tan solo había 10 000 legales. Esta semana salieron las cifras también que se aproximaban a 15 000 en el caso de Barcelona. ¿Qué sucede con la vivienda turística? Que aumentan los problemas de acceso a la vivienda y hay estudios internacionales que demuestran el aumento del precio en los barrios en los que hay concentraciones de esa tipología de vivienda, lo que gentrifica y genera también turistificación y problemas en relación con la calidad de los hábitats urbanos e incluso en su identidad. ¿Qué debemos hacer aquí? Priorizar el uso residencial sobre la actividad económica, una intervención administrativa mediante el urbanismo y también incrementar la fiscalidad. De hecho, hay una iniciativa en esa dirección para gravarlo con un 21 % de IVA.

Como última diapositiva, aparte de la bibliografía, les dejo la jurisprudencia del TJUE relacionada con las viviendas turísticas. A partir de la sentencia Cali Apartments, que fue citada en esta comisión en sesiones anteriores, se justifica como un motivo de interés general la política de vivienda de protección oficial. También hay otra sentencia de 2018 que justifica la incorporación de restricciones territoriales por motivos de interés general. Por tanto, si la vivienda es un motivo de interés general y están justificadas las limitaciones territoriales con motivos de interés general, podemos utilizar el urbanismo para limitar ese uso. De hecho, el Tribunal Supremo, en los años 2020 y 2021, a partir del análisis de un planeamiento en Bilbao y también en Barcelona, incorporó esa doctrina y justificó que justamente el urbanismo, en palabras del Tribunal Supremo, cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática y además permite un mayor grado de participación, conocimiento y concreta una realidad local, lo que justifica la intervención en el ámbito de las viviendas turísticas. ¿Qué estaría bien, que también se ha dicho en esta comisión? Incorporar esa doctrina tal vez en la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado y en la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio para dar mayor seguridad a los ayuntamientos que impulsen ese tipo de regulaciones.

Finalmente, les he dejado una bibliografía diversa sobre la materia, y seguro que otros comparecientes también han hecho lo mismo. Ahora quedan sus preguntas, comentarios y observaciones en relación con la presentación.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por su intervención.

A continuación, tienen la palabra los representantes de los grupos parlamentarios.

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

La señora **LETRADA**: Empieza el Grupo Republicano.

La señora **PRESIDENTA**: Perdón.

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

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 8

La señora **VALLUGERA BALAÑÀ**: Buenos días.

Bon dia, diputats! Bon dia, presidenta. Bon dia a tota la comissió. Bon dia, Josep Maria, em permetreu.

Em sembla molt interessant la intervenció administrativa a través de l'urbanisme en la realitat de l'habitatge. Aleshores la pregunta és com articulem els diferents graus competencials amb aquesta intervenció? És a dir, ens va quedar molt clar que la intervenció en pisos turístics podia fer-se a través dels ajuntaments i a través de llicències urbanístiques, també és veritat que a Catalunya, emparat per una norma del Parlament, però respecte, per exemple, dels pisos, dels contractes de temporada o dels contractes de lloguer d'habitacions, la nostra fórmula era incorporar-ho a una llei pròpia que va seguir una mica o seguirà una mica el camí de les anteriors via Tribunal Constitucional. I, per tant, la pregunta és: Sense que..., en seu de reglament, podríem intentar articular alguna sortida al tema dels lloguers de temporada? I ho dic perquè ho vam intentar al Parlament de Catalunya. Ens ho van tombar. Ho estem intentant al congrés espanyol, però no està clar que el Govern estigui concernit per aquesta idea. Aleshores ho comentaves molt bé. Des del primer dia vam dir que els lloguers de temporada serien la gran vàlvula de sortida de la tensió de la limitació de preus. Aquesta és la primera pregunta que et volia fer. Com ho podem resoldre si al final la legislació espanyola no ho vol fer? Ras i curt.

La segona pregunta que et volia fer és respecte... No m'havia mirat mai la perspectiva tributària i m'ha semblat especialment interessant. ¿La perspectiva tributària s'articula només a través dels impostos que poden venir via llei de l'Estat o podem fer alguna cosa des de la perspectiva dels ajuntaments i de la Generalitat? És a dir, gestió de residus i altres tipus d'impostos que es poden plantejar en seu del Parlament de Catalunya, perquè no hagin estat ocupats o legislats prèviament per l'Estat, tot i que després ens els fotin i els deixin a zero, que també podria passar, com amb els dipòsits bancaris. Hi ha alguna solució d'aquest tipus?

I, en tercer lloc, agrair-te, perquè m'ha semblat molt interessant, l'explicació retrospectiva, perquè l'altre dia llegia, i em va sorprendre, la vaga de lloguers del 31 a Barcelona. Jo no n'era conscient que hi havia hagut una vaga de lloguers i que responia a una situació no idèntica però comparable. Llavors la pregunta és, si jo fos del Sindicat de Llogateres i et vingués a preguntar si faries una vaga de lloguers, tenint en compte que la situació d'ara no és igual que la del 31, em fa patir molt la desprotecció en què deixem eventualment els llogaters que decideixin seguir aquesta opció.

I, finalment, has parlat d'una cosa important per mi i és com l'habitatge i la manera de la tinença d'aquest habitatge i a què es dedica acaba conformant espais urbans hostils o desertitzats. I, per tant, la reflexió a l'entorn del que passa en unes Rambles de Barcelona, on no hi ha cap comerç de proximitat, local o necessari per a la vida, o a un Born, o pel que estic veient, també al centre de Madrid o pel que està passant al Pirineu, crec que requereix una reflexió un pèl més profunda de com la mixtura d'usos es perd, de com la continuïtat, segons com, també es perd.

I, finalment, l'anàlisi de les diferents zones. És a dir, tenint en compte que a l'Estat hi ha zones com les Illes Balears o Catalunya altament tensionades i zones a Extremadura que no tenen aquest problema o zones com el País Basc, que comencen a estar aquí, creus que hi hauria alguna manera d'articular els diferents espais de l'Estat perquè no hi hagi una única legislació que ho atengui tot i que, per tant, no atén a les necessitats dels llocs que estan tan diferentment habitats?

I suposo que també... Ja per acabar. Quan fas el viatge entre Madrid i Barcelona amb l'AVE i el fas moltes vegades, te n'adones de la diferent sistema d'ocupació que hi ha en els diferents terrenys de l'Estat. És a dir, per entendre'ns, quan arribes a Catalunya comença a haver-hi una proliferació d'ocupació de l'Estat per part de la gent, mentre que a l'anterior no s'ha donat. Són espais altament desèrtics. Això té algun tipus de fonament que permeti entendre'l? És a dir, per què nosaltres col·lapsem tot l'espai hagut i per haver, i a la resta de l'Estat això no passa?

Gràcies.

*Buenos días diputados, presidenta, a toda la comisión y a don Josep María.*

*Me ha parecido muy interesante la intervención administrativa a través del urbanismo en la realidad de la vivienda. Por tanto, la pregunta es: ¿cómo articulamos los diferentes grados competenciales con esta intervención? Es decir, nos queda muy claro que la intervención de pisos turísticos se podía hacer a través de los ayuntamientos, de licencias urbanísticas, y también es cierto que en Cataluña está amparado por la norma del Parlamento. Pero respecto, por ejemplo, los contratos temporales, de temporada o de alquiler de habitaciones y nuestra fórmula era incorporarlo en una ley propia, que seguirá un poco el camino de las anteriores, vía el Tribunal Constitucional. Por tanto, la pregunta es: ¿en sede de reglamento*

*podríamos tratar de articular alguna salida al tema de los alquileres de temporada? Lo digo, porque lo intentamos en el Parlamento de Cataluña y nos lo tumbaron y lo estamos intentando en el Congreso español, pero no queda claro que el Gobierno esté preocupado por esta idea, por así decirlo. Desde el primer día dijimos que los alquileres de temporada serían una gran válvula de salida de la tensión de limitación de precios. Esta es la primera pregunta que quería formular: ¿cómo podemos resolverlo si finalmente la legislación española no lo quiere hacer?*

*La segunda pregunta que le quería formular es —no había observado nunca la perspectiva tributaria y me ha parecido especialmente interesante—: ¿la perspectiva tributaria se articula únicamente a través de los impuestos que puedan venir a través de la ley del Estado o podemos hacer algo desde la perspectiva de los ayuntamientos y de la Generalitat? Es decir, en la gestión de residuos y en otros tipos de impuestos que se puedan plantear en la sede del Parlamento de Cataluña por no haber sido ocupados o legislados previamente por el Estado, aunque después nos lo dejen a cero y los tumben, como podía pasar también con los depósitos bancarios. ¿Hay algún tipo de solución así?*

*En tercer lugar, quiero agradecerle, porque me ha parecido muy interesante la explicación retrospectiva, porque el otro día leía —y me sorprendió— la huelga de alquileres del día 31 en Barcelona, yo no era consciente de que respondíamos a una situación no idéntica, pero comparable. Por tanto, si yo fuese del sindicato de inquilinos y vengo a preguntar: ¿si se haría una huelga de alquiler, me hace sufrir mucho la desprotección que dejamos con estas opciones?*

*Finalmente, ha hablado de una cosa importante también y es cómo la vivienda y la tenencia de vivienda acaba conformando espacios urbanos y hostiles. Por tanto, la reflexión alrededor de qué pasa en una Rambla de Barcelona, por ejemplo, donde no hay comercio de proximidad local necesario para la vida del Born y lo que estoy viendo también en el centro de Madrid o lo que está pasando en el Pirineo, requiere, a mi parecer, una reflexión un poco más profunda de cómo se pierde la continuidad.*

*Por último, el análisis de las distintas zonas, es decir, teniendo en cuenta que hay zonas como las Islas Baleares y Cataluña altamente tensionadas y zonas como Extremadura, que no tienen este problema, o zonas como el País Vasco, que empiezan a tenerlo, ¿cree que habría alguna manera de articular los distintos espacios del Estado para que no hubiera una única legislación que lo atienda y, por tanto, que no atienda las necesidades de los lugares que están tan diferentemente habitados?*

*Supongo que también —y solo por terminar— cuando se viaja entre Madrid y Barcelona con AVE —y se hace muchas veces— uno se da cuenta del diferente sistema de ocupación que hay en los distintos terrenos del Estado. Es decir, para entendernos, cuando llegamos a Cataluña hay una proliferación de ocupación del Estado por parte de la gente, mientras que antes no se hacía, los espacios son altamente desérticos, ¿tiene algún tipo de fundamento que nos permita entenderlo? ¿Por qué colapsamos nosotros todo el espacio habido y por haber y en el resto del espacio y del Estado esto no ocurre?*

Gracias.

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

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

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias al compareciente por su intervención. Le pido disculpas por mi retraso, porque creo que he llegado a mitad de su intervención, aunque ayer pude estar observando las diapositivas y lo cierto es que lamento no haber venido con más antelación, porque la verdad es que habría podido preguntar con mayor solidez. Por tanto, sobre lo que voy a preguntar es la parte que he escuchado y, si algo se ha comentado antes, le ruego que me disculpe.

Justo llegué cuando estaba hablando de la cuestión fiscal y cuál era la proporción entre la parte de las deducciones fiscales de compra de vivienda habitual y el gasto directo del Estado. En primer lugar, quería recabar la opinión del compareciente sobre si lo dramático es que existieran estas políticas de deducciones fiscales o que no existiera lo segundo. Es decir, si lo que estaba mal era eso primero, que en verdad ayudó de alguna forma a que mucha gente pudiera acceder a la compra de su primera vivienda y, por tanto, disfrutara de estabilidad, autonomía y cierta capacidad de ahorro, lo que de alguna forma ayudó a que tampoco estuviera muy tensionado el mercado de alquiler. Porque los años en los que se desploma y desaparece la deducción por vivienda habitual son los años que coinciden con el aumento de la demanda del mercado de alquiler, aunque no solamente por eso, sino por las reglas fiscales que vienen de Europa, por el aumento de los tipos de familias o por los nuevos hábitos sociales que generan mayor constitución de número de hogares, por el aumento de la población vía inmigración y por el movimiento de gente de las pequeñas y medianas ciudades y el campo a la ciudad, y esto genera una burbuja de alquiler. Pregunto

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 10

si, de alguna forma, no es pertinente que exista un gasto directo en vivienda, pero también este tipo de deducciones que ayuden a que haya una parte de la población que actualmente, con muchos ingresos, pero sin capacidad de ahorro, está en el alquiler pueda salirse del alquiler y que pase a la vivienda en propiedad, por su bien, pero también por el bien de aquellos que no pueden acceder a un piso en condiciones acorde con su renta en alquiler, porque hay una gente con unos ingresos muy altos a los que no les afecta tanto las subidas brutales de alquiler. Por aquí va mi primera pregunta.

En segundo lugar, respecto a las limitaciones a la compraventa de segundas viviendas, con esta sentencia del TJUE del año 2002, que miraré con detalle —conocía una sentencia, creo que es del año 2013, de Flandes, que es una sentencia del TJUE, porque lo que se había hecho en Flandes era una limitación a aquellos que no tuvieran una vinculación especial con el entorno, en la que se vino a decir que no estaba suficientemente bien justificada lo que significaba una vinculación especial, si era residencial, si era familiar o si era laboral, pero que se podía limitar. Quería saber un poco qué formas habría para poder limitarla y quién es el sujeto que se ve limitado, es decir, si es el no residente o si es el comprador extranjero, quién es y cómo poder articular eso.

En tercer lugar, de la misma forma que se había avisado que dejar fuera de la regulación el alquiler por temporada, por habitaciones o turístico era fomentar un desplazamiento de la oferta hacia esos sectores, si no cree que, igual que también se ha avisado, la regulación de los sectores acabaría llevando a un desplazamiento de la oferta hacia el mercado negro o hacia fórmulas que también quedarán fuera de cualquier tipo de regulación. Es decir, es la idea esta de que siempre va a haber un resquicio para quedar fuera de la regulación y que quien lo paga es quien necesita una vivienda para poder vivir.

En cuanto al alquiler turístico, creo que hay un cierto consenso en torno al perjuicio que genera en muchos ámbitos —en el ámbito de los precios, de la oferta, de la gentrificación, del daño o de la transformación de la estructura comercial de la zona—, pero en lo que no creo que exista ningún consenso es en qué funciona. Porque, al final, aquí tenemos que ver lo que funciona, pero no sabemos qué es lo que funciona. Si el objetivo de las diferentes medidas que se han tomado en distintos ayuntamientos en España, de distinto tipo y distinto cariz político, para poder abordar este problema era grande, las consecuencias han sido pequeñas. ¿Qué medidas se han tomado en lugares, que usted pueda conocer, que puedan resultar de interés para el desarrollo de esta comisión? El servicio público de impago, creo que, al menos, es una fórmula honesta para no trasladar el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución a Paco Pérez, sino al Estado, y quería saber si ha funcionado en algún lugar o si hay referencias que pueda facilitarnos.

Por último, cómo podría sustanciarse o materializarse esta cuestión de la provisión de información de los valores reales de los precios por parte de la Administración pública en lugar de Idealista, Tecnocasa o quien sea que los provea actualmente. Mil gracias por su intervención y disculpe que esta vez le he hecho muchas preguntas.

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

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Sarrià.

El señor **SARRIÀ MORELL**: Gracias, presidenta.

Gracias, presidenta. Gràcies, senyor Aguirre, per la seua intervenció.

*Gracias, señor Aguirre, por su intervención.*

Lo ha dicho al principio, obviamente venimos de una serie de comparencias y si especialmente me alegra un común denominador en la mayoría de ellas ha sido precisamente la referida al tremendo error que supuso la caducidad de la protección del gran parque de vivienda pública que se hizo entre los años setenta y ochenta, cosa que tengo que utilizar necesariamente para reivindicar que el blindaje de esa protección es también un instrumento imprescindible en el futuro. Ha habido una inmensa mayoría de comparecientes que han hecho referencia a ella.

Ha hablado usted de la evolución presupuestaria y también tengo que aprovechar para decir que, evidentemente, siempre será insuficiente y que estará muy por debajo de la media de nuestros vecinos europeos, pero sí que tengo que reivindicar, lógicamente, que los mayores incrementos y los picos en esa evolución presupuestaria siempre han estado coincidiendo con Gobiernos socialistas, con Gobiernos progresistas. Es cierto que en estos momentos ha habido un incremento exponencial de esos recursos. Es cierto también que, gracias al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, ahí están esos recursos y creo que estamos en un buen momento, por lo que, a lo largo del tiempo, tendremos que incrementarlos.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 11

Hablaba usted también, como algún otro compareciente anterior, del pacto de Estado o del pacto sobre la vivienda. Usted ha sido miembro de la Comisión Mixta de Transferencias Estado-Generalitat de Catalunya y, por tanto, algo de conocimiento tiene al respecto. Creo que, sobre el papel, todos coincidimos en la necesidad de ese pacto, pero ese pacto tiene una vertiente política. El clima político respecto a la política de vivienda —y lo vimos en la tramitación de la ley en la anterior legislatura— tiene un componente territorial esencial y, aunque necesariamente las presentaciones son esquemáticas, me gustaría que pudiera abundar un poco sobre la cuestión competencial, que también fue un condicionante ineludible en la propia ley de vivienda. La prueba es que una de sus principales medidas, que era la de las zonas tensionadas y la contención de precios, de hecho, solo la está aplicando Cataluña. En ese sentido, he echado en falta en su intervención cierta valoración de esas medidas, en concreto, la de limitación de precios y la de las zonas tensionadas, las ha nombrado, pero no ha entrado en la cuestión del control de precios ni en el impacto que, por ejemplo, han tenido las medidas, las acciones o los decretos que, a lo largo de esta legislatura y la anterior, se han hecho para la protección de los más vulnerables, si realmente han tenido ese efecto pernicioso sobre la oferta del alquiler, que muchas veces se insiste desde la derecha.

Usted es un experto en ordenación del territorio —y ha hecho varias referencias a ello— y también me gustaría que abundara sobre la importancia de la Ley del Suelo precisamente en cómo gestionar esa ampliación, no sé si se refiere a aumentar la oferta de suelo disponible o a administrar mejor el que existe. Vengo de un área metropolitana importante, que es la de Valencia, donde recientemente hemos tenido un desastre precisamente en una zona con un nivel de ocupación residencial e industrial, por lo que también ha estudiado la cuestión del impacto ambiental en el territorio. También coincidido con usted en la paradoja que se dio en el momento de la burbuja que, a pesar de haber una gran oferta tanto de suelo como de construcción, no tuvo ningún impacto a la baja en los precios. Más bien al contrario, provocó una escalada tremenda.

En cuanto a la limitación de la compraventa en el caso de segundas residencias y de viviendas turísticas, me gustaría si pudiera concretar más, especialmente, en lo del mercado de segunda residencia. Vengo también de una zona turística y sobra decir la cantidad de suelo ocupado a ese respecto. ¿Qué mecanismos legales tendríamos realmente para poder abundar en ello? En el caso de las viviendas turísticas, usted coincide con algún compareciente anterior que pedía delegar totalmente las competencias en los ayuntamientos para que, en función de su priorización, establecieran el nivel de ocupación de viviendas turísticas que pudiera haber en su suelo.

Coincidiendo también casualmente con el compañero de VOX cuando habla de la evolución presupuestaria, del peso que han tenido los beneficios fiscales y habla de reequilibrio, supongo que se refiere a aumentar la parte directa en los presupuestos generales y no cuestiona en sí que los beneficios fiscales pueden ser también un instrumento muy importante especialmente en el caso de la vivienda de alquiler.

Nada más y muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Sastre.

El señor **SASTRE UYÁ**: Gracias, presidenta.

Gracias, señor Aguirre. Le agradezco el tono de la intervención y también la presentación que nos ha hecho. Sobre todo, me ha gustado ese análisis histórico que ha ido desarrollando, me parece que es una línea temporal que, más allá del contenido en sí del que podamos discrepar, es interesante. En general, creo que lo que hemos estado haciendo estas semanas aquí dignifican esta Cámara, porque hemos visto diferentes opiniones distintas entre sí, pero que normalmente estaban sustentadas en ciertos razonamientos lógicos. Quiero agradecerle, por supuesto, que haya venido hoy aquí. Hay elementos que incluso podemos compartir, como, por ejemplo, la dificultad del reto. Evidentemente, estamos ante un reto muy difícil y, si no, no estaríamos empleando tanto tiempo en resolverlo. También esa cuestión de que esto debería de ser una política de Estado, eso también lo compartimos. Lo que pasa es que nosotros sí que consideramos que para que esto sea una política de Estado no puede ser una política de división, cuando, en nuestra opinión, vemos que hay elementos legislativos que se hacen a la contra. Es decir, una política en la que siempre se pone un grupo que está a favor y otro en contra y en la que siempre se criminaliza a una parte de la sociedad— o así lo vemos nosotros— como, por ejemplo, a los propietarios. Ahí vemos que ese deseo de una política de Estado se trunca un poco.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 12

También coincidimos en la parte de que hacen falta más recursos. Me ha gustado que hable de la posibilidad también de la colaboración público-privada, que tienen que entrar en esa inversión de recursos. Incluso también podríamos dedicarnos otro día a hacer un monográfico sobre ello y del papel que tiene que jugar la Sareb en todo esto; una Sareb que, en los últimos cinco años, viene vendiendo prácticamente a pérdidas. Creo que habría que repensar también el modelo de lo que está haciendo la Sareb y cómo reorientar su funcionamiento. ¿Qué es lo que no compartimos? Básicamente, en líneas generales, todo lo que tiene que ver con la política de restricción frente a la política de aumentar más soluciones dentro de lo que es este reto que tenemos encima de la mesa. Ahí sí que me gustaría centrarme, quizá no lo hemos entendido bien, en el hecho de contraponer los incentivos fiscales a otro tipo de soluciones que tienen que ir también de la mano en este reto. Nosotros consideramos que es perfectamente compatible que haya unos incentivos fiscales que, como también ha dicho el portavoz del Grupo Socialista, son interesantes, sobre todo en el ámbito del alquiler, e incluso deberían de ser más atractivos todavía y no creemos que sean incompatibles con otro tipo de soluciones. Tampoco estamos de acuerdo en todo lo que tiene que ver con lo que son las resoluciones a brocha gorda, que nosotros podríamos llamar así, sino que todo lo que tiene que ver con la solución de ese problema pasa más por una intervención quirúrgica y por soluciones mucho más ajustadas y mucho más analizadas. Pongo también el ejemplo de la venta de la VPO, en su momento, o de la vivienda asequible. Ahí también tendríamos que matizar si toda la vivienda tiene que ser en alquiler, si puede haber una parte de vivienda fomentada por el Estado que sea en venta, porque también hay economistas que dicen que, sobre todo, en clases más humildes, esa venta de la VPO, en un momento dado supuso un ascensor social para ciertas partes de la sociedad. No es que esto sea una verdad absoluta y, por tanto, habría que analizar muy bien cuál es la solución de este reto.

Después nos gustaría plantear un par de soluciones, *grosso modo*, que es donde nosotros sí consideramos que tiene que ir dirigido el problema. Nos hubiese gustado que incidiese más, aunque lo ha dicho de manera muy soslayada, en todo lo que tiene que ver con el aumento de oferta y el equilibrio de la oferta y demanda que, para nosotros, ahora mismo es el principal problema. Si tenemos un déficit, según el Banco de España, de 600 000 viviendas y el ritmo en el que se estaba construyendo, que eso sí que lo ha dicho usted, es muy inferior al número de hogares que se forman y a la presión migratoria que tenemos, ese déficit va a ir aumentando. De hecho, la semana pasada salían artículos que hablaban de que incluso en diez años puede llegar a 1,5 millones de déficit de viviendas. Para solucionar eso nosotros abordamos muchas pequeñas soluciones: desde los incentivos que decíamos; desde aumentar la seguridad jurídica, que nos parece fundamental para que el propietario tenga la seguridad de que el inquilino le va a pagar; la agilidad también de la construcción y del suelo y, por supuesto, la rehabilitación, que eso también lo ha comentado usted. Lo segundo, que va en la línea de lo que algunos ponentes de otro grupo han comentado, el uso del urbanismo, no para restringir, sino para dar más soluciones. Es decir, para construir ciudades o núcleos de población en los que los usos estén mucho mejor distribuidos y sean mucho más adecuados y la presión del mercado de alquiler no se concentre en ciertas zonas, lo que no ocurre, por ejemplo, en otras zonas. Si las ciudades están mucho más equilibradas, incluso si las ciudades medias se incorporan dentro de lo que es la configuración geográfica, el problema se puede resolver mucho mejor. Por tanto, se trata de utilizar el urbanismo, no para restringir, sino para dar más soluciones.

Con esto ya termino, pero me gustaría plantearle dos preguntas. La primera es si usted cree que las políticas restrictivas son realmente eficaces. Le pongo el ejemplo de la limitación de los precios del alquiler, que al final llevamos casi dos años debatiendo si el índice de referencia que se ha hecho por parte del ministerio es adecuado o no, y muchos expertos consideran que acaba referenciando a percentiles mucho más anteriores que, por tanto, no son reales y que no se pueden aplicar realmente a una hipotética restricción. La segunda es, ya que ha dicho que hace falta estabilidad normativa y seguridad jurídica, cuál cree que es ahora mismo el déficit de seguridad jurídica que tenemos y si cree que los propietarios tendrían que tener más seguridad jurídica a la hora de poner su vivienda en alquiler para que no tengan ese miedo de impagos o quizá también de viviendas que puedan ser ocupadas.

Muchísimas gracias y quedo a la espera de sus respuestas. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias a todos los portavoces.

Para concluir el debate, por un tiempo de veinte minutos, tiene la palabra el señor Aguirre i Font.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 13

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Muchas gracias, señora presidenta.

Intentaré dar mi respuesta en veinte minutos si puedo y, si no, me pongo a su disposición para luego proseguir el debate.

Responent a la diputada Vallugera, amb relació a la intervenció administrativa i el paper que poden tenir els ajuntaments amb relació a aquesta intervenció administrativa, jo soc un ferm defensor de l'urbanisme com a mecanisme adequat al mecanisme quirúrgic d'intervenir sobre el territori i, per tant, de dotar d'eines els ajuntaments per poder-ho fer. Però certament, per poder dotar d'eines els ajuntaments i per poder-ho fer, hem d'articular un marc jurídic que els permeti. I sovint, quan parlem de la limitació de títols urbanístics, es plantegen debats, per exemple, entorn a responsabilitats patrimonials, a les dificultats de fer retrocedir o de mantenir un urbanisme estàtic. Hem de fer evolucionar alguns conceptes en un món que està canviant. Ho hem vist, malauradament, a València, aquestes darreres setmanes. No podem mantenir un urbanisme estàtic. No podem mantenir la patrimonialització de drets com una cosa inamovible. Hem de ser capaços de fer evolucionar cap a un urbanisme molt més dinàmic, en què els usos s'adeqüin a les realitats i necessitats de la gent.

Per tant, aquesta és l'aposta i això és el que hem de ser capaços. Això és el que d'alguna manera s'ha intentat a Catalunya amb relació al decret llei 3/23 d'habitatges d'ús turístic. Permetre no només una limitació de tipus d'habitatge turístic, sinó permetre als ajuntaments que facin una anàlisi de quines són necessitats reals en matèria d'habitatge i si arriben a la conclusió que necessiten tot el seu parc per habitatge, excloure aquest ús amb un mecanisme d'indemnitzatori, en el cas del 3/23, que és el seu règim transitori. Durant deu anys, vostè pot continuar fent ús d'aquest habitatge d'ús turístic. Si d'aquí a deu anys, el planejament considera que aquest ús és un inconvenient per donar resposta a necessitats habitacionals, doncs li traiem l'ús. Aquesta és una solució normativa que s'ha utilitzat històricament, històricament en el reglament d'activitats insalubres, no?, amb relació a les vaqueries. Se'ls va donar deu anys i van desaparèixer, no? A la Llei de Costes, amb relació als títols que s'extingien. A la Llei d'aigües, amb relació als títols que s'extingien. En les VTC, amb el període transitori de quatre anys. Per tant, el mecanisme transitori d'urbanisme jo crec que és el camí a seguir per tenir una legislació molt més adaptativa.

Pel que fa a les competències, escolti'm, jo crec que les competències en matèria d'habitatge donen títols suficients per intervenir en una qüestió tan essencial com el mercat i, per tant, en la configuració justament d'aquests usos. Però és cert que hi ha hagut un debat competencial al voltant d'això i quines són les competències exclusives de l'Estat en la Llei d'Arrendaments Urbans, no? Bé, per superar el debat es va fer la Llei d'habitatge perquè, de fet, *stricto sensu* no necessitàvem cap llei d'habitatge estatal. Les comunitats autònomes havien desenvolupat legislacions en matèria d'habitatge perquè els atorgava competència exclusiva. Quin era el paper de l'Estat? El que he citat en la meua presentació en la sentència del Tribunal Constitucional: Finançar les polítiques d'habitatge a través dels plans estatals. No necessitàvem cap llei per fer això, però la vam fer per corregir justament un debat competencial que hi havia a l'entorn i, per tant, per aconseguir d'alguna manera fer-ho possible.

Pel que fa a la via reglamentària, és que com configurem drets com el de propietat o el d'habitatge no és la via adequada. És a dir, la via adequada són les normes amb força de llei si no volem tenir un problema competencial en aquest àmbit.

Pel que fa a la tributació, aquí hi ha molt marge. El que passa és que el molt marge en el cas de la tributació local depèn d'una llei, que és el text refós de la Llei d'Hisendes Locals, que és legislació bàsica estatal. Alguns ajuntaments han fet coses. Recàrrec en les taxes d'escombraries. Home, està agafat una mica amb pinces, perquè la finalitat de la taxa d'escombraries no és intervenir sobre el mercat d'habitatges d'ús turístic. Per tant, home, quina seria la via sòlida? Doncs fer una reforma de la Llei d'Hisendes Locals, per tant, amb un règim fiscal molt més gravós per a una activitat, la d'habitatges d'ús turístic, que es calcula... Ho calcula Exceltur. Exceltur és la patronal. La patronal del sector i la patronal del sector turístic calcula que un ús d'habitatge turístic obté una rendibilitat de 253 % —torno a repetir la xifra— 253 % superior a un ús residencial ordinari. Per tant, escolti'm, és a dir, davant d'una rendibilitat de 253 %, què necessitem? Fiscalitat ajustada, per tant, majors gravàmens de tot tipus amb relació a una activitat que com a mínim obtindrem major recaudació. I segurament també corregirem alguns dels defectes del mercat.

Pel que fa a la vaga de lloguers. Miri, aquí tothom ha de fer el seu paper. El Sindicat de Llogateres, doncs, és un mecanisme de pressió a les cambres legislatives, de mobilització i de debat social. Jo li

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 14

reconec en aquests col·lectius que, bé, que han ajudat a fer avançar les legislacions en matèria d'habitatge. Jo, personalment, si m'ho pregunten, home, reduir el 50 % del lloguer de forma lineal segurament no és la millor iniciativa per aconseguir que incrementem el parc d'habitatges de lloguer. Dit això, ells fan el seu paper i les cambres legislatives han de fer el paper que els toca.

Pel que fa efectivament en el tema dels habitatges d'ús turístic, ha acabat creant espais hostils, espais hostils, espais en què la gent ja no identifica com a propis, no? Espais, fins i tot la turistificació acaba creant una homogeneïtat d'espais. Un no sap en quin país viu quan viatja a les ciutats europees, perquè totes acaben sent exactament igual. Aquí, quina és la forma d'intervenir? És l'urbanisme. L'urbanisme és la tècnica adequada per intervenir en la regulació d'usos en cadascun dels municipis, perquè ningú com els veïns, els alcaldes i els regidors coneixen les necessitats de cadascun dels seus municipis.

Què hem de fer? Hem d'articular una legislació bàsica en matèria de sòl, que doni títols suficient perquè aquests municipis puguin intervenir en termes de seguretat jurídica en matèria d'urbanisme. I no que anem anul·lant el planejament cada deu minuts i haguem de tornar a començar amb exercicis que durant anys i panys. Si alguna cosa pot fer aquesta cambra, home, dotar de seguretat jurídica els ajuntaments per intervenir, anar cap a aquest urbanisme més dinàmic, evitar l'excessiva patrimonialització perquè al final no podem canviar res. I és dramàtic tenir un urbanisme estàtic en un món que és canviant.

I evidentment, en tot plegat hi té un paper clau el reequilibri territorial. Hi ha una Espanya buida, hi ha una Catalunya buida. Hi ha una concentració en les franges litoral que es produeix en el conjunt del planeta. Bé, doncs hem d'intentar articular polítiques per revertir-ho. No tot ha de passar a les grans ciutats. Per què tots els grans equipaments del país, en el cas de Catalunya, han de ser a Barcelona i en el cas d'Espanya han de ser a Madrid? Per què no els podem repartir en el conjunt de municipis? Si repartim el conjunt de grans equipaments des d'una posició pública, repartirem també els usuaris i, per tant, les unitats habitacionals en cadascuna d'aquestes poblacions.

Això és fonamental. És a dir, el gran problema que tenim és la concentració publicoprivada en les grans ciutats del país que genera les necessitats de mobilitat de la població en aquesta ciutat. Si revertim això, corregirem parcialment una part del problema en matèria d'habitatge.

*Respondiendo a la diputada Vallugera en relación con la intervención administrativa y al papel que pueden tener los ayuntamientos en relación con esta intervención administrativa, soy firme defensor del urbanismo como un mecanismo adecuado y quirúrgico de intervenir en el territorio y, por tanto, de dotar de herramientas a los ayuntamientos para poder hacerlo. Pero ciertamente para dotar de herramientas a los ayuntamientos debemos articular un marco jurídico que lo permita y cuando hablamos con frecuencia de la limitación de títulos urbanísticos se plantean debates, por ejemplo, las responsabilidades patrimoniales y las dificultades de hacer retroceder o mantener un urbanismo estático. Tenemos que evolucionar en algunos conceptos en un mundo cambiante, lo hemos visto desgraciadamente en Valencia estas últimas semanas, no podemos mantener un urbanismo estático, no podemos mantener la patrimonialización de derechos como algo fijo, tenemos que evolucionar hacia algo más dinámico y donde los usos se adecúen a las realidades y necesidades de las personas.*

*Por tanto, esta es la apuesta y lo que tenemos que ser capaces de hacer y lo que debemos hacer con respecto a la Ley 3/2023: permitir no solo una limitación de títulos de vivienda turística, sino permitir a los ayuntamientos que hagan un análisis de cuáles son las necesidades reales en términos de vivienda y si necesitan la conclusión de que necesitan del parque para vivienda, excluir este uso con un mecanismo administrativo, que es el régimen transitorio. Durante diez años usted puede utilizar esta vivienda en uso turístico, y si en diez años se considera que el uso es un inconveniente para proporcionar respuesta a los usos de vivienda, pues utilizaremos aquellos que se han utilizado históricamente en el reglamento de actividades inseguras. Con respecto a esto se le dieron diez años y desaparecieron la Ley de Costas, la Ley de Aguas con respecto a títulos extinguidos, las VTC con el periodo transitorio de cuatro años. El mecanismo transitorio en el urbanismo es el camino a seguir para tener una legislación mucho más adaptativa.*

*Con respecto a las competencias exclusivas respecto a vivienda, dan marco para intervenir el mercado y la configuración justamente de estos usos. Pero, de verdad, ¿cuáles son las competencias exclusivas del Estado en la Ley de Arrendamientos Urbanos? Para superar el debate se hizo la ley de vivienda porque, en stricto sensu, no necesitaban ningún nivel estatal de ley de vivienda, había legislaciones autonómicas porque se otorgaba competencia exclusiva. ¿Cuál es el papel del Estado? Lo que dice del Tribunal Constitucional, financiaba a través de los planes estatales, no citaba ninguna ley, lo hicieron para corregir justamente un debate competencial que había y para conseguir de cierto modo hacerlo posible.*

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 15

*En cuanto a la vía reglamentaria que configura tanto el derecho como de propiedad no es la vía adecuada, si no tenemos un problema competencial en este ámbito.*

*En cuanto a la tributación, aquí hay mucho margen, lo que pasa es que el margen en caso de la tributación de estas competencias es la legislación básica estatal. Hay un recargo en las tasas de basuras, a ver, está cogido un poco con pinzas porque la finalidad de la tasa de basuras no es la intervención en el mercado de viviendas de uso turístico. Por tanto, ¿cuál es la vía sólida? Una reforma de la ley de haciendas locales con un régimen fiscal, porque se calcula que, si tú eres la patronal del sector turístico, calcula que un uso de vivienda turística tiene una rentabilidad un 253% superior al uso residencial ordinario. Por tanto, frente a esta rentabilidad, 253%, mayor gravamen en relación con esta actividad de todo tipo porque así se obtiene mayor recaudación y corregiremos así algunos de los defectos del mercado.*

*En cuanto a la huelga de alquileres, el Sindicato de Inquilinos es un mecanismo de presión en las Cámaras legislativas de movilización social, y yo me reconozco en estos colectivos que han hecho avanzar la legislación de vivienda, y yo me pregunto si reducir el 50% de forma lineal no es la mejor iniciativa para conseguir incrementar el parque de viviendas de alquiler. Dicho esto, ellos hacen su papel y las Cámaras legislativas tienen que hacer el otro papel, el que les toca.*

*En cuanto a efectivamente el tema de la vivienda de uso turístico ha creado espacios hostiles, en que las personas no se identifican como espacios propios, acaba creando una homogeneidad de espacios; nadie sabe cuando viaja por Europa en qué ciudad está, todas las ciudades son iguales. ¿Cuál es la forma de intervenir? Pues, el urbanismo. El urbanismo es la técnica adecuada para intervenir en la regulación de usos en cada municipio porque nadie como los alcaldes, concejales, vecinos conocen las necesidades de sus municipios.*

*¿Qué tenemos que hacer? Articular una legislación básica para dar título para intervenir en seguridad jurídica en urbanismo y no cambiar cada diez minutos con ejercicios que duran años y años. Por tanto, si algo puede hacer la Cámara es intervenir hacia un urbanismo más dinámico, una excesiva patronalización, no poder cambiar nada. Es dramático un urbanismo estático en un mundo cambiante.*

*Tiene también un papel clave el reequilibrio territorial. Hay una España vacía, una Cataluña vacía o vaciada, y en el conjunto del planeta pasa así. Tenemos que articular políticas para revertirlo, no todo tiene por qué pasar en las grandes ciudades. ¿Por qué todo en España pasa en Madrid o en Barcelona? ¿Por qué no podemos repartir por el conjunto de municipios? Los grandes equipos, desde la postura pública, si se reparten, se reparten los usuarios y los espacios habitacionales.*

*Eso es fundamental. El gran problema que tenemos es la concentración público-privada en las grandes ciudades del país, que genera necesidades de movilidad de la población. Si lo revertimos, lo corregiremos parcialmente una parte de este problema en materia de vivienda.*

El señor Hernández me planteaba algunas cuestiones, entre ellas, el papel de las deducciones fiscales y la posibilidad de volver otra vez a aquellas deducciones o de impulsar beneficios fiscales, y me preguntaba sobre cuál es el modelo oportuno, es decir, ¿debemos apostar por ello o no? He estado buscando una cita del Banco de España en relación con esta materia, pero se refiere a los avales para la compra de vivienda de jóvenes, aunque creo que es aplicable en cualquier beneficio fiscal. Lo que dice el Banco de España —que, en principio, no es una institución socialista, sino una institución independiente a priori— es: en primer lugar, como ya ha mencionado el párrafo anterior, en el mercado con ofertas rígidas, estas políticas de apoyo a la demanda de la vivienda en propiedad suelen generar un aumento de los precios de compraventa. Es decir, oiga, dice el Banco de España que, en el contexto actual, en el que tenemos una demanda rígida, si fomentamos la compra con ese tipo de intervenciones, vamos a aumentar el precio. De hecho, si se fijan ustedes, ¿cuándo se puso un tope de 6000 millones a los beneficios fiscales en términos de deducción por inversión en vivienda habitual? En el año 2006. ¿Qué sucedió en el año 2006? Que estábamos en el tope de precio de compraventa en España porque hay una correlación entre la mayor aportación de beneficios fiscales y el aumento del precio de la vivienda, lo digo yo, pero también lo dice el Banco de España.

Con relación al TJUE y esas sentencias que mencionaba antes, es un tema complejo; de hecho, en algunas de las sentencias que cito se justifica el interés general en relación con la restricción de segundas residencias, pero al mismo tiempo se anulan algunos de los mecanismos que proponen en algunos de esos territorios. ¿Por qué? De hecho, usted lo ha apuntado. Hay algunos límites —necesidad, adecuación, proporcionalidad, no discriminación— que se deben aplicar. ¿Qué quiero decir? No es un tema fácil, pero

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 16

que no sea fácil no significa que no se pueda abordar o que no se deba abordar. ¿Se debe abordar la intervención en las segundas residencias, según el TJUE? Sí, es un motivo de interés general. ¿Es complejo? Sí, lo es porque se debe hacer bien en términos de racionalidad, de proporcionalidad, de adecuación, de necesidad y de no discriminación, pero esa técnica, esa habilitación normativa, existe. ¿Debemos reaccionar a la intervención administrativa? Debemos equilibrarla con las garantías a los propietarios. Yo creo que, en el contexto actual de emergencia habitacional, el dato de pobreza y de situación de exclusión social de una parte importante de la población en alquiler es casi del 45%, y esto justifica la intervención administrativa, también lo dice Banco de España. Ahora bien, la intervención administrativa es el palo, pero debe ir acompañado de la zanahoria. ¿Cuál es la zanahoria de los propietarios privados? Darles garantías, es decir, que si hay un impago lo va a cubrir la Administración a través de la garantía de que va a tener una rentabilidad razonable. ¿Qué significa razonable? Que el riesgo que asume tenga un retorno normal como lo tendría en otros productos del mercado con inversión. Por tanto, este es el equilibrio que de alguna manera se debe producir y que, obviamente, tampoco es fácil, no nos vamos a engañar.

En relación con las viviendas de uso turístico, ¿qué funciona y qué no funciona? Escribí en un artículo, creo que en el año 2021, sobre la intervención en viviendas turísticas mediante diferentes normativas administrativas. ¿Qué no funciona? No funciona, o funciona muy poco, la intervención en viviendas turísticas mediante ordenanzas municipales. Hay muchos ayuntamientos que han ido innovando y han decidido: Vamos a prohibir las viviendas turísticas, vamos a poner nuevos requisitos como que tengan número de *parking* ICS, que la vivienda deba tener estos elementos, que seamos más restrictivos en el procedimiento administrativo. Esto no funciona y se anula. En normativa turística con habilitación legal, un poco más, pero no avanzan. Lo digo yo y lo dice Exceltur en un informe que les cito también en la bibliografía. En cambio, ¿qué puede funcionar? Desde mi punto de vista, el urbanismo. ¿Por qué? Porque es una técnica que tiene un largo recorrido, una larga tradición, en nuestra actividad administrativa, y además tiene mecanismos de intervención y disciplina más articulados que la turística y permite regular los usos económicos en vivienda porque la vivienda de uso turístico no es un uso residencial, es un uso económico, es una actividad económica y, por tanto, debe tener el mismo nivel de intervención que cualquier otra actividad económica. El problema ha sido la mezcla, es decir, vamos a poner la vivienda turística al lado de los usos residenciales, y no es un uso residencial.

Con relación al seguro público, desconozco experiencias en este aspecto, pero, al final, el mercado asegurador privado en el conjunto del planeta ayuda, colabora, y, por tanto, seguro que podremos encontrar algún mecanismo de colaboración público-privada en esta situación.

En cuanto a la información pública, las agencias tributarias estatal y autonómicas tienen en tiempo real el dato de las compraventas con los impuestos de transmisiones. Los registros de alquileres no tienen tiempo real con el Registro de Fianzas, hay un decalaje de un mes en el caso de Cataluña, pero con un decalaje de un mes tienen la media de precio por el que se está alquilando vivienda. Si esa integración de datos la ponemos en una plataforma o en diversas plataformas, vamos aportando transparencia al mercado, es decir, no depende de un portal privado, que además tiene interés en que el precio suba ya que una parte de su negocio consiste en que el precio suba. Yo creo que es la vía adecuada.

El señor Sarrà, del Grupo Parlamentario Socialista, ha hablado de pacto de Estado, y yo he hablado de pacto de Estado, pacto político, pacto social, pero no es solamente un pacto entre políticos —que es complejo, no nos engañemos—, sino que es un pacto entre el conjunto de actores de esta sociedad. En el año 2007, en plena burbuja, se firmó en Cataluña un pacto en materia de vivienda en el que intervinieron todos los actores sociales, que firmaron ese pacto.

En temas competenciales, es verdad que esta Cámara no tiene competencias en vivienda; tiene algunas competencias en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en legislación básica tributaria y en legislación básica en materia de suelos, que son competencias importantes, y son las que debe desarrollar, dejando el resto a las comunidades autónomas.

En cuanto a la contención de precios en Cataluña, no he tenido tiempo de abordarlo en la presentación, pero creo que a corto plazo es positivo porque permite que los precios no sigan subiendo y, además, la contención de precios que se ha articulado en la legislación de vivienda actual no es la contención de precios de los años sesenta, es decir, permite aliviar el incremento de esas rentabilidades de forma sostenida en el tiempo. De hecho, y lo han dicho diversos comparecientes antes que yo en esta comisión, a los propietarios no les preocupa tanto la contención de rentas en los términos que se ha articulado en la legislación de vivienda en España sino el impago, esa es realmente su preocupación. Abordemos la

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 17

preocupación real de esos propietarios, es decir, si les damos una rentabilidad razonable —no estamos congelando precios, sino que estamos topando, estamos evitando, la gran crecida— y al mismo tiempo aplicamos políticas que den seguridad en ese campo, creo que hay un equilibrio interesante en este sentido.

En cuanto a si podemos gestionar mejor la legislación de suelo y el aumento de suelo disponible, mire, yo llevo más de diecisiete años en la Comisión de Urbanismo en Girona y le puedo asegurar que tenemos suelo disponible —y esto sucede en todas las provincias de España—, por tanto, si tenemos suelo disponible, alguno clasificado desde hace más de cuarenta años —el Plan General Metropolitano de Barcelona tiene miles de hectáreas disponibles desde hace más de cuarenta años—, ¿por qué no se opera en estos sectores, por qué no se transforma? Bueno, hay muchos motivos, probablemente porque en el caso concreto de Plan General Metropolitano esos sectores no tienen sentido, es decir, no tienen sentido económico, no tienen viabilidad. Debemos ser capaces de tener un planeamiento más adaptativo y más rápido para movilizar una parte de ese suelo, eso es verdad, pero además yo les apunto otra idea que también ha citado algún compareciente anterior: debemos hacer urbanismo también desde la Administración pública. Como he dicho antes, no existe política pública con recurso cero, pues el urbanismo es la típica política de recurso cero; todos vamos a arriesgar a la iniciativa privada, bueno, pues en algunos casos tal vez necesitamos desarrollos públicos, y hay instrumentos en la legislación urbanística para desarrollar suelo público directamente, que, además, va a tener un impacto directo en el precio del suelo, y, por tanto, en el precio de la vivienda resultante si somos capaces de impulsar directamente esos sectores. Aquí tenemos también un debate. En Francia, con la ley de cambio climático aprobada hace tres años plantean, creo que en el horizonte 2050, crecimiento cero, no ocupar más suelo porque el suelo es un recurso limitado. Por tanto, no solamente debemos saber gestionar bien el suelo existente, sino que seguramente debemos reinvertir en la ciudad construida, rehabilitar, darle nuevos usos, utilizar con mayor racionalidad la ciudad que hemos transformado.

En relación con los beneficios fiscales, les comentaba antes esa aproximación del Banco de España a que en este contexto de oferta rígida no es aconsejable incrementar los beneficios fiscales, a pesar de que del Banco de España en algún momento en relación con la política tributaria apuesta por favorecer la adquisición y la construcción y penalizar la acumulación. Es decir, este es el posible reequilibrio. ¿Por qué tenía yo interés en las diapositivas en relación con los beneficios fiscales? Porque es un recurso habitual. Cuando se elaboran presupuestos, no hay recursos; en fin, yo me he pasado seis meses diciendo que no había dinero, y no lo había, ¿eh?, porque los recursos en financiación autonómica son extremadamente limitados, pero, oiga, en algún momento ha habido ese dinero. En el año 2006, había 6000 millones, que utilizamos en esa deducción por vivienda habitual; hace cuatro o cinco años, 3000 o 4000 millones, y en la actualidad, hay 700, pero esos recursos los hemos dedicado a otras políticas públicas. Devolvamos ese dinero a la política en materia de vivienda para reequilibrar justamente las necesidades que tenemos planteadas.

Finalmente, el señor Sastre, del Grupo Popular, ha mencionado los incentivos fiscales, y ya he dado respuesta con anterioridad a esa pregunta. Yo creo que la intervención debe ser quirúrgica, y aquí sale nuevamente el urbanismo porque el urbanismo es la técnica adecuada para esa intervención quirúrgica, pero que el urbanismo sea la técnica adecuada para la intervención quirúrgica no quiere decir que mediante legislación básica estatal o mediante legislación autonómica no podamos dar mayor cobertura a los ayuntamientos a la hora de trabajar. Esto es fundamental. ¿Toda la vivienda asequible tiene que ser en régimen de alquiler? No, tal vez no, lo que pasa es que tenemos un déficit importante en materia de alquiler. Por tanto, creo que tenemos que priorizar la vivienda protegida en régimen de alquiler con calificaciones indefinidas en cualquier caso, pero cuando encontremos un equilibrio podamos también tener un segmento de vivienda protegida en régimen de venta, pero con calificación indefinida, de manera que si esa familia próspera y mejora y quiere ir a vivir a otro sitio, esa vivienda vuelva a quien la pueda necesitar en algún momento.

También he hablado del crecimiento de viviendas, y es verdad que tenemos un déficit, pero también es verdad que tenemos ocho millones de viviendas que no son viviendas principales, al igual que tenemos retos en rehabilitación que creemos que debemos abordar. Como ya le he dicho, debe haber también intervención pública en el desarrollo de suelo y de vivienda porque no todo debe depender de la iniciativa privada. ¿Las políticas restrictivas son positivas? Bueno, en una situación de emergencia lo son, no ahora, pero si mira dos siglos atrás, ha sucedido de forma sistémica en España, es decir, en situaciones de emergencia ha habido intervención administrativa, pero no solo en España, también en los países de

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 18

nuestro entorno. Por tanto, sí son necesarias en algún momento. ¿Debemos evitar las externalidades negativas de ese tipo de políticas? También, evidentemente, debemos corregir aquello que pueda distorsionar el mercado.

Respecto a los déficits de seguridad jurídica, la verdad es que, como les comentaba en la presentación con las modificaciones sucesivas de normas ¿qué sucede con el urbanismo? Que siempre vamos un paso por detrás de la realidad y corremos intentando atraparla, pero no lo conseguimos. Si miran esto desde la perspectiva normativa, son modificaciones casi anuales en algunos lugares, por ejemplo, en Cataluña. Esto no es positivo, pero también es verdad que es obligación del legislador intentar adecuar la normativa a las realidades cambiantes. Por tanto, ¿cuál es la receta, si es que existe alguna? Intentar llegar a grandes acuerdos, a grandes principios, a fin de encontrar el mínimo común denominador tanto en actores públicos como en actores privados, articular normativa básica y dejar margen a las comunidades autónomas, que son quienes tienen las competencias exclusivas, para que desarrollen sus propias normativas.

Con esto me parece que he dado respuesta a todas las preguntas planteadas.  
Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Yo creo que no solo ha dado respuesta, sino que además se ha adaptado al tiempo. Muchas gracias por su presencia, por su disponibilidad. Creo que nos hemos quedado muy satisfechos con su participación en esta comisión.

Si les parece a los señores portavoces, interrumpimos por unos minutos la comisión para despedir al señor compareciente. **(Pausa)**.

### — DEL SEÑOR VIGIL DE QUIÑONES OTERO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000173).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de don Diego Vigil de Quiñones Otero, registrador de la propiedad, a quien agradecemos su disponibilidad y su presencia hoy en la comisión, al igual que la documentación que nos ha hecho llegar con antelación.

Tiene usted la palabra. Muchas gracias.

El señor **VIGIL DE QUIÑONES OTERO** (registrador de la propiedad): Muchas gracias por su atención.

El problema de la vivienda, como se ha puesto de manifiesto a lo largo de las intervenciones que se han producido en esta comisión, es complejísimo y abordarlo todo es muy difícil, de modo que yo intentaré ceñirme a lo que más me compete y a lo que más sé, que son cuestiones de derecho privado y qué es lo que se ve desde un registro de la propiedad.

Pensaba dedicar una primera parte, más o menos breve, a relatar algunos asuntos que uno ve y que están relacionados con el problema en el ejercicio ordinario de la función registral y, después, una segunda parte para comentarles algunas mejoras que se podían hacer en el ámbito del derecho privado para favorecer el acceso a la vivienda, más allá de lo que actualmente permite la legislación, y teniendo en cuenta que esto siempre es un problema muy complejo y que no hay fórmulas mágicas.

Como principio y fundamento, como música de fondo de toda la intervención, me gustaría utilizar ese lema lanzado por nuestro querido presidente del Gobierno de que aspiramos a que esta no sea una sociedad de propietarios ricos e inquilinos pobres. Si se quiere no tener una sociedad de propietarios ricos e inquilinos pobres, hay que desarrollar fórmulas que permitan el acceso a la propiedad por parte de quienes, a lo mejor, no están en condiciones de conseguirla en un mercado extremadamente competitivo.

En el ejercicio de la función registral uno ve cosas que permiten comparar el pasado y el presente. El registro inscribe derechos, pero a veces esos derechos que se inscriben pretenden asegurar la posición de un acreedor a lo largo de una serie de años y, pasado un tiempo, se cancelan. A día de hoy me encuentro que el tipo de documento que llega al registro es el documento —por así decirlo— de un propietario rico: gran parte de las compraventas se producen al contado, no se producen con hipoteca, a diferencia del porcentaje de propiedad hipotecada que había en el pasado, y además las hipotecas, en general, son de compraventas de una cantidad estimable. Yo he ejercido en diferentes zonas. Por ejemplo, estuve seis años en Zaragoza y allí me correspondió un barrio —vamos a decirlo así— modesto. Fue en los años 2014 y 2015, en los que todavía los precios venían fijados por la crisis. En estos años se vendían muchas viviendas a 35 000, 40 000 o 50 000 euros y, en general, esas propiedades se pagaban al contado.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 19

Los préstamos con hipoteca que veía entonces y que veo en la actualidad son casi siempre para viviendas de más de 150 000 euros. A su vez, en el pasado —merece la pena ver los historiales registrales— en aquella ciudad de Zaragoza me correspondió también un nuevo desarrollo urbanístico en el distrito hipotecario del que yo era competente, y allí había lo que yo llamo el acceso popular a la propiedad: muchísima gente tuvo la oportunidad a mediados del siglo XX de comprar una vivienda a precio asequible, estableciéndose una garantía en favor del vendedor, no mediante hipotecas, sino mediante condición resolutoria, de forma que aquella persona, pagando sus cuotas, al cabo de los años acababa siendo propietario y se cancelaba la condición resolutoria, de manera que, cuando en la actualidad procede la cancelación de estas condiciones resolutorias, te encuentras con que hace cuarenta o cincuenta años existían mecanismos para que una persona pobre —siguiendo el lema del presidente del Gobierno— tuviera la posibilidad de convertirse en propietario. En la actualidad, prácticamente, esas personas no tienen más que los mecanismos de mercado y, curiosamente, el discurso público lo único que reclama es el alquiler social, que está muy bien, pero me parece un objetivo político un poco escaso, porque la desigualdad que se produce entre el propietario y el inquilino no se soluciona con el alquiler social, se solucionaría con fórmulas de acceso a la propiedad asequibles para aquella parte de la población que no es capaz de acceder a las mismas en el mercado.

El crédito, el préstamo hipotecario, tiende en la actualidad a la exclusividad. Aquellos préstamos accesibles consorciados que había en los planes de vivienda de los años setenta, ochenta y noventa ya no existen. En relación con el crédito, uno ve con frecuencia cesiones masivas de carteras de préstamos, que a lo mejor una entidad de crédito traspasó a la Sareb y ahora la Sareb traspasa a un fondo de inversión o a veces, directamente, es una entidad de crédito la que, queriendo deshacerse de un conjunto de préstamos que le resultan más dudosos, los traspasa a una entidad crediticia diferente o a un fondo de inversión. Normalmente, estas cesiones se producen por mucho menos de la cantidad realmente debida. Por así decirlo, el cedente valora el pájaro en mano y le pasa la posibilidad de cobrar unos sí y otros no. En este tipo de situaciones tradicionalmente existían ya figuras en el Derecho romano, como el retracto anastasio, que permitían que el deudor, si verdaderamente el nuevo titular del crédito había pagado por el mismo un 30, 40 o 50 % de la cantidad realmente debida, pudiera extinguirlo pagando esa cantidad verdaderamente debida. Esa figura no está absolutamente recogida en el derecho civil español. Está muy bien prevista en el derecho foral de Navarra; el Código Civil la recogió únicamente para los créditos cuando ya estuviesen en fase litigiosa, pero el Tribunal Supremo siempre ha interpretado que esa medida en favor del deudor no se puede aplicar cuando se produce una venta en globo de una cartera entera de préstamos de una entidad de crédito a un fondo de inversión o a otra entidad de crédito. Entonces, nos encontramos con que a veces alguien se ha convertido en titular de un crédito de 100 000 euros pagando por él 30 000, 40 000 o 50 000 euros y no se le permite al deudor extinguirlo por los 50 000 euros por el hecho de que se ha vendido en conjunto. Esto se intentó solucionar por una ley autonómica en Cataluña —la he reflejado en el documento, la 29/2015—, pero como se estimó que era competencia del Estado central, el Tribunal Constitucional la anuló y esa medida no ha vuelto a reaparecer. Este es un problema que también se observa, que medidas razonables que se aprobaron en el derecho autonómico, después son anuladas por cuestión competencial por el Tribunal Constitucional y nunca reaparecen en la legislación estatal. A lo mejor para esta comisión es una fuente de ideas y de trabajo ver qué medidas ha anulado el Tribunal Constitucional de la legislación autonómica, especialmente de Cataluña, y ver si se pueden traer a una ley de ámbito estatal.

En cuanto al papel de las Administraciones públicas, si uno compara aquellas grandes promociones que se veían en los nuevos desarrollos urbanísticos construidos en los años sesenta, setenta, ochenta y noventa, se podría decir que el Estado ha pasado de gran promotor a pequeño agente. Hoy en día se intenta que el Estado se pueda quedar en determinadas ocasiones con pequeñas propiedades. Un instrumento bastante frecuente que vemos en el ejercicio de la función registral son los derechos de adquisición preferente. Algunas leyes, especialmente de tipo autonómico, han establecido que cuando se vaya a vender determinado tipo de propiedades, normalmente las que se han quedado las entidades de crédito en ejecuciones hipotecarias, puedan adquirirlas con preferencia. Vamos a explicarlo sencillamente. Si un banco se acaba quedando una casa valorada en 200 000 euros por 100 000, 120 000 o 150 000 euros en una ejecución hipotecaria —porque se la queda por menos valor, de acuerdo con las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil de que se la acaba quedando por lo que se deba por todos los conceptos o por el 60 % o por el 70 %— y luego la revende a menos que el precio de mercado, se establece que la Administración pueda comprar también a menos que el precio de mercado para después quedársela y tenerla en alquiler social. Esa medida se ha establecido y a nosotros se nos obliga a comprobar que todas

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 20

las transmisiones de esos inmuebles procedentes de una entidad de crédito derivadas de la ejecución y que se transmiten a un tercero se notifiquen a la Administración pública para ver si quiere ejercitar el derecho de tanteo y, en el caso de que no se cumpla con ese derecho de tanteo, tendrán después derecho de retracto. Muchas veces se notifica y la Administración pública no ejerce el derecho de tanteo. No puedo dar datos concretos, pero hay una entidad de crédito que el otro día vendió —una escritura que pasó por mis manos— siete pisos y veintiocho plazas de garaje por menos de 200 000 euros. Aquello pasó por el tanteo a favor de la Generalitat de Catalunya, por la Agència de l'Habitatge, y no ejercitó el derecho de tanteo. Hace poco también se vendían unos veinte pisos por 800 000 euros o algo parecido —que salen bastante bien— y tampoco se ejercía el derecho de tanteo. No sé si eran edificios okupados o exactamente cuál era el problema, pero muchas veces, habiendo ese instrumento legal, no se ejercita por parte de las Administraciones. Supongo que no se ejercita por falta de presupuestos. Las Administraciones públicas han pasado de gran tenedor o de gran promotor a ser un pequeño agente que se hace con unos pocos pisos para intentar hacer medidas de alquiler social, pero que no solucionan el problema, supongo que por falta de presupuesto. Este no es un problema que les lance a ustedes, porque ustedes no son los elaboradores de los presupuestos de las comunidades autónomas —aunque sí los partidos a los que pertenecen—, pero es un problema que tenemos todos como sociedad.

No hay una parte significativa del presupuesto público que se destine a vivienda, porque, probablemente, a ninguno nos interesa. Se da prioridad otras políticas, porque, seguramente, el margen presupuestario de una comunidad autónoma no es tan grande porque el catálogo de servicios obligadas a prestar no permite esfuerzos presupuestarios muy grandes, pero, realmente, cuando se habla de alquiler social, de medidas y se dan incluso las cifras, diciendo no sé cuántos cientos o miles de viviendas hemos creado, o el presidente o la presidenta de la comunidad autónoma ha inaugurado no sé cuántas viviendas, siempre son muy pocas en relación con el volumen del problema. A mí esto me gusta compararlo, por ejemplo, con las políticas públicas de empleo. En el ámbito del empleo existe la encuesta de población activa, existe el registro de la Seguridad Social, sabemos cuánta gente está buscando empleo y sabemos qué porcentaje de tasa de paro existe. En el ámbito de la vivienda no hay nada parecido, de forma que el relato en la vivienda es más o menos como si en el empleo, en el que estamos tan acostumbrados al porcentaje de parados, supiéramos que el paro es un gran problema, pero no supiéramos cuántos parados hay y, de vez en cuando, cada vez que se crean convocatorias de empleo público, saliera la Administración a decir que va a haber convocatorias de empleo público. Se sabe que hay millones de parados y, de repente, sale un político a decir que ahora se convocan 5000 plazas de empleo público. Pues sí, muy bonitas, muy bien lo de las 5000 plazas y muy necesarias, pero qué porcentaje del problema solucionan las viviendas públicas que se construyen o se ponen a disposición en la actualidad. Es un porcentaje ínfimo. Sí que tenemos el número de transmisiones o de compraventas producidas. En España, hoy en día, hay algo más de medio millón de compraventas de vivienda al año, pero ¿cuántas transmisiones hay o cuántas viviendas se ponen a disposición por parte de las Administraciones públicas? También se dice que hay una creación de unos 240 000 hogares al año y hay unas 90 000 viviendas nuevas al año, y de ahí ese déficit de número de viviendas que se viene poniendo de manifiesto por el Banco de España y que han resaltado otros expertos en las intervenciones anteriores. ¿Y cuántas son las viviendas que se construyen o las que se ponen a disposición por parte de las Administraciones públicas? Un porcentaje muy bajito, e incluso en alguna declaración pública del ministerio se ha llegado a afirmar como objetivo loable a conseguir en los próximos cinco años que la vivienda pública alcance el 2% del total. Y no es que yo sea un defensor de que toda la vivienda se convierta en pública —supongo que el problema es tan grave que hace falta una solución público-privada—, pero veo que ahí hay un problema presupuestario que no es culpa de ustedes, es también culpa de las demandas de la sociedad. A día de hoy no hay una manifestación constante diciendo: Oiga, queremos que un tanto por ciento del presupuesto público se destine a vivienda. Esto tampoco está ocurriendo, y supongo que los representantes responden a las demandas del electorado. En cualquier caso, en un registro se ve que el Estado era una suerte de gran promotor y ahora se ha convertido en una especie de pequeño agente.

También es un problema que se ve en los registros que el registro no está cumpliendo el papel que podría cumplir en relación con los arrendamientos. La disposición adicional segunda del Real Decreto 7/2019, que modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos, contemplaba la creación de una fuente de información pública a disposición del ministerio utilizando el catastro, los registros de fianzas de las comunidades autónomas y el Registro de la Propiedad, y la realidad es que los arrendamientos no se inscriben, y no se inscriben porque están obligados a pasar por un requisito extremadamente complejo

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 21

para lo que es la simplicidad de un arrendamiento, como es elevar a escritura pública, y no se han encontrado mecanismos para facilitar esa constancia en el registro. En la tramitación de la ley de vivienda llegó a haber una enmienda —creo recordar que de SUMAR— proponiendo facilitar la constancia en el registro de los arrendamientos por un simple documento privado, pero al final no se aprobó, porque creo que desde el Ministerio de Justicia se dijo que no porque contravenía el artículo 3 de la Ley Hipotecaria —lo cual es cierto—, que, con carácter general, establece la necesidad de escritura para acceder al registro. Por eso, en el documento que les he entregado les propongo una solución mucho más sencilla, y es que como habitualmente en los arrendamientos la fianza se deposita en un registro de las comunidades autónomas, en un registro de fianzas previsto en la disposición adicional tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la certificación pública del depósito de la fianza, en donde constan justo los datos que son necesarios para inscribir un arrendamiento, según el Reglamento de 1996 que regula la inscripción de los arrendamientos, se permita poner una nota marginal. Con eso tendríamos un reflejo de todas las fincas arrendadas. Además, eso sería algo relativamente sencillo de hacer. En cualquier ley que vayan a hacer relacionada con la vivienda se podría introducir, por ejemplo, vía enmienda, porque esto no ocuparía mucho más de dos o tres líneas. También esta falta de constancia de los arrendamientos en el registro frustra de alguna manera los objetivos de la base de datos de arrendamientos prevista en la disposición adicional primera de la ley de vivienda.

En relación con los arrendamientos, la doctrina científica ya ha puesto de manifiesto desde 1994 que hay una mala coordinación entre la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley Hipotecaria. El artículo 14 dice que, cuando se produzca un conflicto entre un arrendatario y un titular inscrito, solamente se va a proteger al titular inscrito, si el titular inscrito reúne los requisitos del artículo 34 de la ley. Pero es que el artículo que en la Ley Hipotecaria resuelve el conflicto entre un titular inscrito y otro no inscrito es el 32, no es el 34. Esto ya lo han escrito distintos autores varias veces, sin embargo, se ha modificado tres, cuatro o cinco veces la Ley de Arrendamientos Urbanos y nunca el artículo 14 ha remitido al 32, en lugar de al 34.

Algo interesante en relación con los arrendamientos y que nosotros vemos mucho en nuestro ejercicio, es el tema del tanteo y retracto. A día de hoy muchas veces en un edificio donde hay varios pisos alquilados no se vende cada piso por separado, sino que se vende el edificio en su conjunto. En estos casos no hay derecho de tanteo y retracto para el inquilino, no puede acceder el inquilino a la propiedad. Es interesante en algunas leyes autonómicas, precisamente, en la Ley de Urbanismo de Cataluña —en esto sí he visto ejercer el derecho de tanteo y retracto por parte de la Generalitat—, cuando los inquilinos no tienen derecho al tanteo y retracto, sí que lo ejercen las administraciones y se quedan, en algunos casos, con el edificio entero, incluso se da la fórmula —no sé si recuerdan la intervención del profesor Nasarre de la propiedad temporal y compartida— de que, habiéndose quedado el edificio entero la Generalitat, muchas veces, a continuación, utilizan la propiedad temporal. Lo que pasa es que la utilizan de una manera que no me termina de convencer, porque le conceden la propiedad temporal a una entidad sin ánimo de lucro, y la entidad sin ánimo de lucro les da a los usuarios alquiler social, de forma que, al final, ese pobre inquilino sigue siendo un pobre inquilino. Es decir, la Administración, en vez de utilizar la propiedad temporal en favor del ocupante, la utiliza en favor de una entidad intermediaria. No convertimos al particular en propietario, sino que lo mantenemos como inquilino, en contra de lo que, a día de hoy, pueden ser los objetivos manifestados, porque la ministra de Vivienda también dijo que en ningún caso se pretendía condenar a la gente perpetuamente al alquiler.

En relación con la okupación, ¿cómo vemos la okupación desde el registro? En general, el okupa o el potencial okupa viene al registro a ver a quién pertenece el inmueble que quiere okupar y, en principio, procura okupar uno perteneciente a un banco, a un gran tenedor y no a un particular, supongo que porque el particular reacciona en defensa de su propiedad de otra manera, porque si la entidad de crédito tiene varios miles de inmuebles en toda España, supongo que va afrontando el problema de la okupación de manera distinta que un particular que se queda sin su vivienda. A veces nos encontramos con que viene siempre la misma persona a pedir la nota simple, pero no es él quien consta como peticionario, es otro. Por tanto, hay una especie de gestor intermediario de viviendas okupadas, que pone como peticionario a quien finalmente la va a okupar, mientras que él se dedica a detectar las viviendas. No sé si ese agente intermediario es el que okupa, cambia las cerraduras, les cobra algo por las llaves; según parece hay algo de eso. Esto se ha intentado solucionar desde el registro con comunicación con determinados ayuntamientos para facilitar la intervención de los servicios sociales. Cuando el registro tiene conocimiento de que se ha pedido una nota simple que potencialmente puede dar lugar a una okupación, se comunica a los servicios sociales del ayuntamiento para que pueda intervenir antes. Esto se ha intentado reflejar en

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 22

la ley valenciana de vivienda, donde sí estaba previsto que, cuando se expide una certificación en el registro para llevar a cabo una ejecución hipotecaria, automáticamente el registro notifica a servicios sociales para gestionar la situación previa al desahucio y evitar la okupación. Esto es algo que tal vez se podría incorporar perfectamente a la Ley de Enjuiciamiento Civil, a nivel general. Sería una notificación bastante sencilla de hacer desde el Registro de la Propiedad.

En cuanto a las ejecuciones, recordarán el debate de hace ya años acerca de la dación en pago. La dación en pago no se llegó a imponer. Recuerdan que era una demanda: dación en pago por ley. Aun sin imponerla en aquellos momentos, prácticamente tres de cada diez ejecuciones hipotecarias, según la estadística registral inmobiliaria, terminaban en dación en pago. En la actualidad esto ha caído un poco y estamos en torno al 15%. Pienso que falta en las normas de disciplina financiera de las entidades de crédito alguna previsión más para facilitar la dación en pago y, además, no se ha llegado a realizar una reforma, que no sería muy difícil —la pongo también en el documento—, en el artículo 20 del reglamento del impuesto sobre transmisiones, que establece unos beneficios fiscales para las adquisiciones por adjudicación que no son extensibles a la dación en pago, que no deja de ser una posible solución a una situación crítica.

En relación con la escasez de suelo, para ese Estado gran promotor y ahora pequeño agente los gastos de urbanización siguen siendo un problema. Si uno lee el juicio crítico acerca del sistema urbanístico en el *Manual de Derecho Urbanístico*, de Tomás Ramón Fernández, dice que apenas se utiliza la ejecución urbanística por expropiación, que sería en realidad la más eficiente para expropiar suelos a precio de rústico, urbanizarlos el Estado y ponerlos a disposición del mercado a un precio de suelo mucho más bajo que el que se produce con las fórmulas privadas de gestión del suelo y de equidistribución de cargas. Esto prácticamente no lo vemos. Además, los gastos de urbanización que se reflejan en el registro son un problema que arrastra la finca y arrastran los particulares durante mucho tiempo. Comprendo que expropiar suelos y urbanizarlos es otro problema presupuestario que no sé si se está en condiciones de hacer. Pero les voy a hacer una apreciación personal. ¿Cuánto cuesta un kilómetro de autovía, cuánto cuesta un kilómetro de AVE y cuánto costaría, por ejemplo, urbanizar un kilómetro cuadrado? A veces me parece que hay un presupuesto muy grande para determinadas infraestructuras y no se contempla que, a lo mejor, el presupuesto en infraestructuras pueda ir a gastos de urbanización.

Me queda poco tiempo, por lo que la segunda parte va a quedar muy reducida, pero está prácticamente recogida en el documento. Nuestra legislación actual creo que tiene una tara, y es que contempla bien el préstamo hipotecario y contempla el alquiler no digo bien, porque los efectos de la ley son a veces un poco perjudiciales o discutibles. Según determinadas estadísticas, ha llegado a caer un 25 % la oferta de pisos en alquiler desde que se aprobó la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 2019, pero creo que esas fórmulas intermedias que permitan el acceso a la propiedad por parte del usuario, del ocupante, del inquilino están muy poco desarrolladas y se podía mejorar perfectamente el derecho privado, mejorando la regulación de la condición resolutoria, que llegó a estar bastante bien en el Código Civil de Cataluña y que después fue anulada por el Constitucional. ¿Aquello anulado por el Constitucional se puede trasladar a una ley estatal? Probablemente, sí. También se puede actualizar la regulación del censo. Esto tiene que ver con las normas de disciplina financiera, por lo que también plantea un problema de ámbito internacional y de normativa de la Unión Europea. Pero la figura del *leasing* inmobiliario es muy interesante y no se ha llegado a utilizar en la adquisición de vivienda, porque el *leasing* está solamente contemplado para bienes de equipo. Habitualmente, veo a muchas pequeñas empresas en las que, de repente, viene la entidad de crédito y les financia el 100 % de la adquisición del inmueble, porque es una nave industrial para utilización en una actividad empresarial. Eso no se utiliza en el ámbito de la adquisición de la vivienda, porque la ley, en realidad, no lo permite, y porque los bancos solamente tienen permitido hacer esto en relación con las actividades empresariales, no para facilitar el acceso a la vivienda. Ese problema de que la gente no puede acceder al 100 % para comprarse su vivienda no está previsto.

Además, creo que hay un problema de medidas fiscales. La fiscalidad actual no favorece el acceso a la propiedad por parte del ciudadano común, no lo favorece: se suprimió la cuenta ahorro vivienda en el IRPF, y el tratamiento de las ganancias patrimoniales o de los arrendamientos no va dirigido a una adquisición final por parte del usuario. Por aquí ha pasado algún experto —si no en esta ronda, en otra ronda de la Comisión de Vivienda de hace años— que ha señalado esto. Recuerdo quedar un día con el profesor Nasarre en los aledaños del Congreso, porque venía a una comparecencia, y estaba también un economista, que se llamaba Benito Arruñada, que proponía una discriminación en el impuesto sobre bienes inmuebles entre primera y segunda vivienda para corregir un poco las externalidades negativas

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 23

que puede producir en el acceso a la vivienda la segunda vivienda. Eso nunca se ha llegado a hacer. Según tengo entendido, en Italia se puede llegar a pagar el doble de IBI por la segunda vivienda que por la primera, creando un desincentivo siempre en beneficio del usuario habitante. Aquí esto no lo contemplamos. Y también en el tratamiento fiscal del arrendamiento, el arrendador, por ser arrendamiento de vivienda, se puede deducir un porcentaje de las ganancias, pero nunca se ha supeditado a que establezca una opción de compra o se favorezca de alguna manera el acceso a la propiedad por parte del inquilino. Entonces, a día de hoy la fiscalidad no responde a intentar conseguir una sociedad de propietarios de todas las clases, sino que favorece lo de los propietarios ricos y los inquilinos pobres. También el régimen jurídico de las llamadas socimis está pensado para grandes tenedores, no va a movilizar a pequeños propietarios a poner más oferta en el arrendamiento.

Finalmente, en cuanto a la coordinación del derecho registral con el derecho privado, ya se han señalado algunas medidas y las tienen también en el documento.

Como conclusión, pasándome ya tres minutos del tiempo inicialmente contemplado, a día de hoy hay un dato que aparece en el documento «España 2050» que es bastante interesante, y es que, fruto de aquellas políticas de acceso popular a la propiedad realizadas durante el siglo XX, el 47% de la población vive en una casa propia ya pagada, es decir, que mensualmente ni paga hipoteca ni paga alquiler. Gracias a ese 47%, que, en general, son personas mayores, se han desarrollado también algunos instrumentos financieros complementarios de la pensión, llamados de licuación patrimonial, como son, el llamado alquiler anticipado o inverso —se introdujo una previsión bastante favorable en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2023— y la hipoteca inversa, que procede ya de 2007. En el futuro, si tenemos una sociedad, en general, de jóvenes actualmente inquilinos, que no sabemos si van a poder dejar de ser inquilinos alguna vez en su vida, este complemento de la pensión no va a existir. Y no sabemos si las pensiones del futuro van a ser mejores que las de ahora, pero, en mi ignorancia de las cuestiones actuariales y del presupuesto de la Seguridad Social, no estoy muy seguro de que vayan a ser mejores que las de ahora. Favorecer la propiedad puede favorecer la estabilidad económica, en general, de las personas a futuro, y eso, evidentemente, redundará en beneficio de la economía y de la paz social.

Muchas gracias. Quedo a su disposición para las intervenciones.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias a usted por ser tan claro e instructivo.

A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios, que le van a formular diversas preguntas de acuerdo con su exposición.

En primer lugar, por el Grupo Parlamentario SUMAR, tiene la palabra el señor Ibáñez por un tiempo de cinco minutos.

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

Sin duda alguna, hemos tomado nota de diferentes medidas que podemos compartir, particularmente, todas aquellas vinculadas al tanteo y retracto para la adquisición de vivienda pública por parte del Estado. Efectivamente, la Ley por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana contempla esta medida, al igual que el tema de las notas marginales, para permitir proteger mejor tanto a los propietarios, como los inquilinos de a pie.

Comparto la importancia de los vínculos y del arraigo en los barrios, y es cierto que esto se puede garantizar desde la propiedad de tu casa o con fórmulas de alquiler indefinido que hay en otras partes del Estado. Lo que sí es cierto es que el sistema actual de empobrecimiento y de alquiler frágil y precario, que obliga a muchas familias a cambiar de barrio de manera muy habitual, que hace que sus niños y niñas tengan que cambiar de colegio, que hace que sus abuelos tengan que cambiar de médico de familia y, por tanto, que no se puedan prevenir mejor las enfermedades, va mucho más allá del estricto derecho a la vivienda y contempla diferentes derechos fundamentales del derecho a la vida y al bienestar. Por tanto, todo lo que sean medidas para redistribuir mejor tanto la propiedad de la primera vivienda, como fórmulas, como ha indicado, de alquiler indefinido, pensamos que son importantes.

Es importante entender que en los últimos años se ha vivido una auténtica revolución en el mercado de la vivienda, que ha pasado a ser un mercado bursátil financiero transnacional y que va mucho más allá de una brecha entre propietarios de clase alta y pequeños propietarios o propietarios vulnerables. Por tanto, requiere de medidas que van más allá de la política clásica de vivienda.

Por ello, queríamos saber cuál es su planteamiento o su opinión como experto acerca de que el legislador estatal pudiera prohibir la compra de vivienda por parte de personas jurídicas y de empresas, entendiendo que la vivienda es un bien de uso y no un bien de mercado; es decir, no entrar a la limitación

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 24

de la compra por parte de ciudadanos y familias, pero sí limitar o prohibir esta práctica en las zonas tensionadas. En los últimos años hemos visto cómo más de la mitad de las viviendas son compradas por empresas multipropietarias de más de ocho viviendas y cómo esto vulnera el derecho a la vivienda. Hoy mismo conocíamos la sentencia del Consejo de Europa que condenaba a España por tener a más de 4000 personas en la Cañada Real sin luz por no garantizar su derecho a la vivienda; la sentencia obliga al conjunto de las Administraciones públicas a restituir una cuestión tan básica como la luz y como el acceso a la vivienda. No sé mediante qué fórmula cree usted que el Estado puede garantizar este derecho de manera inmediata a estas familias.

Por último, desde nuestro punto de vista, entendemos que no solamente hay que garantizar los derechos del propietario de una vivienda residencial, sino también de los inquilinos y de aquella gente que no tiene otra fórmula de poder tener garantizado el derecho a la vivienda. Por tanto, nos gustaría conocer qué modificaciones legislativas en el ámbito del Estado —ya que parte que es compartida con las comunidades autónomas— deberíamos implementar para garantizar este derecho y de qué forma puede jugar un papel relevante la fiscalidad.

En la intervención anterior nos apuntaba el experto que el alquiler turístico es un 253 % más rentable que el alquiler residencial. Él mismo también planteaba que, al operar una actividad mercantil y no una cuestión residencial, debería también operar una legislación como en cualquier otra actividad económica. Esto sabemos que es complejo en algunas ciudades ya que en las plantas intermedias y bajas suele haber oficinas, puede haber un dentista, etcétera, y no se puede discernir una actividad mercantil turística de una actividad mercantil como puede ser un despacho de abogados. Por ello le pregunto cómo podríamos hacerlo el punto de vista del derecho para que tuvieran encaje y por tanto no ir en brocha gorda.

Y por último y teniendo en cuenta que vengo de Valencia, la DANA ha supuesto un grave impacto también en el derecho a la vivienda. Aquí hay dos cuestiones, una es la ineficacia de la Sareb en cuanto a su función social y la otra es que, a pesar de que la legislación es tendente a prohibir la construcción de casas en zonas inundables, la realidad es que hay muchas casas en zonas de riesgo alto. ¿Qué planes cree usted que debería implementar el Gobierno de España para garantizar que esto no ocurra y para dar una alternativa residencial a estas zonas? Y, teniendo en cuenta su profesión, quería preguntarle si no cree que, como mínimo, en una hoja marginal en la propiedad de cada casa no habría que advertir que es una casa en riesgo de inundabilidad y que, aparte de los protocolos que puedan tener las Administraciones públicas, la gente supiera cuando compra una vivienda que está comprando una vivienda con un riesgo alto, como existe en otros países este tipo de advertencias.

Moltes gràcies.

La señora **PRESIDENTA**: A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra su portavoz.

El señor **HOCES ÍÑIGUEZ**: Muchísimas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias, señor Vigil, por su brillante exposición. Hemos tomado muy buenas notas de muchos aspectos que usted ha tocado.

Nos gustaría que, por favor, ampliara un poco sobre la condición resolutoria. También, si pudiera ser, sobre los préstamos consorciados y el *leasing* inmobiliario. Y también sobre las políticas públicas que se implementaron, se impulsaron y se estimularon en España durante los años sesenta y ochenta —que usted conoce muy bien—. Nos gustaría saber cuáles de ellas serían, en su opinión, aplicables también para estimular, para implementar a día de hoy. Simplemente eso.

Muchísimas gracias.

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

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Rodríguez.

El señor **RODRÍGUEZ PALACIOS**: Muchas gracias.

En primer lugar, quisiera felicitarle por su intervención y por la documentación que nos ha dado y ha permitido estudiar con antelación lo que íbamos a decir.

Es evidente y no creo equivocarme si digo que su intervención es muy favorable a la propiedad como el objetivo a alcanzar, y lo ha expresado en varias ocasiones. Tal vez haya que hacer una cierta matización sobre la posición que defendemos desde el Grupo Socialista, en tanto que entiendo que la situación es compleja y también tiene que haber algunas fórmulas de alquiler. De acuerdo con algunas comparecencias

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 25

que hemos visto, si analizamos la sociedad en perceptibles de renta, creo que hay unos perceptibles que pueden acceder con una ayuda estatal, con un aval, con un empujón o con una seguridad jurídica a la propiedad —y sería obligación nuestra desarrollar esas fórmulas—, pero también hay otros perceptibles que muy difícilmente van a poder acumular el suficiente capital como para acceder a la propiedad. Por lo tanto, me gustaría preguntarle si es consciente también de eso; sabiendo que usted considera —y probablemente todos los que estamos aquí— la propiedad como algo muy positivo, también es cierto que en la realidad compleja en la que vivimos hay que dar soluciones a la gente que está en esos otros percentiles y que tiene necesidad de tener un proyecto de vida. El objetivo sería que pudieran hacerlo en un alquiler en unas condiciones buenas, con buenas calidades y con buenas dotaciones en los edificios, porque, evidentemente, no todo el mundo va a llegar a lo que tal vez algunos piensan que es a lo que se debería llegar.

Dicho lo cual, hay medidas muy interesantes en lo que nos propone, pero yo le haría alguna pregunta referida, en primer lugar, a propiedad. Por ejemplo, si en España se hubiera mantenido —alabamos las políticas que se ha hecho en otras épocas, algunas muy hacia atrás y otras menos hacia atrás, pero las alabamos— la calificación de vivienda protegida, habría 7 millones de viviendas en régimen de propiedad protegida. Estas viviendas tendrían propietario, pero sería propietario de un bien que vale lo que vale, es decir, que si la vida te va bien y quieres ir a vivir a otro lugar —a una propiedad libre—, te sirve de escalón para saltar. Pero, si no se hubiera perdido esa declaración, permitiría que cuando uno salta hacia una vivienda libre que por determinados motivos le interesa, seguiría habiendo un parque de vivienda protegida a disposición de que otra persona lo comprara. Y eso lo hemos perdido; se puede llorar, pero lo hemos perdido. Me gustaría preguntarle: ¿usted considera interesante y pertinente que, a partir de este momento y conociendo la experiencia, toda vivienda pública que se adquiriera en propiedad mantenga de manera perenne esa calificación? Porque, si no, estamos dilapidando esfuerzos del Estado en aras de una plusvalía que les sale regalada a unas personas que no pedían eso, lo que pedían era una vivienda, no tener esa plusvalía posterior. Por lo tanto, me gustaría conocer su opinión sobre ese tema.

También he leído en su documento —aunque creo que no la ha mencionado ahora— las condiciones hipotecarias. Aquí ha habido un debate entre los grupos políticos sobre la figura del aval. Nosotros defendemos que los avales son interesantes para ese percentil de renta, que el Estado puede hacer de avalista sabiendo que hay un cierto riesgo financiero para el Estado. Pero si de diez créditos te salen bien nueve y uno mal, yo creo que el Estado está para eso, y ya veremos qué ocurre con el que sale mal. Me interesa su opinión sobre el tema de los avales, si considera que son útiles o no. Nosotros defendemos que sí.

Hay un tema también interesante en lo que usted ha dicho, que es la figura de la venta a plazos. Me gustaría que profundizara un poco y nos dijera, a su juicio, qué garantías podría haber para esa venta a plazos, porque, claro, al que vende un piso el sistema hipotecario actual le viene muy bien, le da el dinero el banco y se acabaron las preocupaciones. Si estableces una venta a plazos con la persona a la que le vendes el piso siempre está ese riesgo de impagos y demás. En ese sentido quería preguntarle qué opinión tiene sobre el desarrollo de seguros *ad hoc* con tutela del Estado para estos temas. En el mundo agrario, por ejemplo, hay una gran subvención para que esa prima de riesgo se cubra en parte por el Estado y los agricultores puedan contratar ante las adversidades climáticas, que probablemente no contratarían si estuviera al libre mercado. Con los alquileres nuestra idea, tal vez más que una idea difícil de entender y difícil de plasmar porque estamos en un Estado garantista, es la idea de que sería interesante para una persona que arrienda una vivienda o dos —es decir, un pequeño propietario— tener una cobertura de un seguro en condiciones de renta por si el alquiler le sale mal. Al igual que hablamos de una especie de seguro en el caso de venta a plazos, que podría desarrollarse con una cierta tutela para dar seguridades y ahorrar la intermediación financiera, que establece una rigidez muy grande respecto de una venta a plazos.

En cuanto al IBI, me agrada mucho su idea —y no se ha dicho aquí—, parece un poco revolucionaria y me agrada que lo diga un registrador de la propiedad. Me refiero a la idea de un IBI diferenciado en función del número de viviendas. El IBI es un impuesto muy rígido, que solo permite diferenciar en función de los tramos del 12% superior al 10% inferior, pero que no entra en esas cuestiones específicas. Es una buena noticia que —si bien en alguna cosa podemos disentir, hay algunas en las que parece lógico— el IBI sea el impuesto que sirva también para modular estas cuestiones.

En cuanto al tema de los alquileres, incido un poco en lo que ha dicho del seguro para el alquiler impagado.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 26

Y respecto de la idea de la inscripción del arrendamiento —que usted además lo propone como buen conocedor y experto de la mecánica del registro—, esa nota simple podría ser algo interesante. En ese sentido, ¿considera usted útil también la existencia de registros para los pisos turísticos y para las actividades económicas, que ahora mismo están muy descontroladas? No se sabe muy bien cuántos pisos turísticos hay en cada ciudad, de qué manera están funcionando, y un registro, a mi juicio, sería útil. Me gustaría saber su opinión sobre ello.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

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

A continuación, por el Grupo Popular tiene la palabra el señor Fabra.

El señor **FABRA PART**: Muchas gracias, presidenta.

Quisiera agradecerle al compareciente, al señor Vigil, su exposición y sobre todo que haya aportado más datos que nos permitan tener más claridad sobre una problemática tremendamente compleja y que, en función de las circunstancias, se agrava todavía más.

Estamos comprobando cómo en los últimos meses un problema que no tenían los españoles, que no lo veían como tal, en estos momentos es el tercer problema para los españoles. Me imagino que algunos lo ven de forma directa, al no poder adquirir una vivienda o ver cómo gran parte de su sueldo lo tienen que emplear para el alquiler de una vivienda, y otros lo ven de forma indirecta porque sus hijos o sus allegados tienen mucha dificultad para poder emanciparse y poder hacer su proyecto de vida. En estos momentos en cuanto a la emancipación se refiere la edad media en España es cuatro años mayor que en el resto de la Unión Europea.

Tenemos un problema y lo cierto es que no lo estamos afrontando bien porque cada vez los españoles ven que ese problema es más grave. Eso nos hace comprobar cómo las políticas que hasta ahora se están aplicando no resuelven el problema, y lo grave de la situación es que algunos están empeñados en ahondar en esa legislación que cada vez agrava más el problema. Por eso las aportaciones nos están haciendo ver que son muchos los actores que deben intervenir para encontrar una solución y que todos debemos remar en la misma dirección, empezando por las Administraciones.

Usted hablaba de que, como mucho, se podría alcanzar el 2% de la titularidad de viviendas sociales o públicas por las Administraciones, y aquí ha de haber una colaboración grande entre la propiedad privada y las Administraciones. Creo que en la actualidad ha de haber una correlación entre las empresas y las Administraciones para encontrar soluciones a problemas que se agravan. La Administración ha de facilitar que los problemas se pueden resolver en lugar de, como hace a veces, querer intervenir de forma grave y evitando que se resuelvan. Lo cierto es que en estos momentos esas políticas hechas por el Gobierno actual y por partidos similares —o los que en estos momentos son socios del Gobierno actual— han hecho que los alquileres se agraven un 32%, dificultando así el acceso a la vivienda de alquiler o en propiedad. Por eso la pregunta es: ¿cree usted que la ley actual de vivienda está ayudando a resolver el problema o lo está agravando? Porque nosotros entendemos que la ley de la vivienda y la Ley de Arrendamientos Urbanos están dificultando mucho las cosas y aumentando la permisividad, lo que hace que haya impagos de alquileres; eso genera una desconfianza en el pequeño tenedor a la hora de poner en el mercado más viviendas para personas que quieran arrendar. Esta situación hace necesariamente que tengamos que ver el problema y buscar soluciones diferentes. En ese sentido, les agradecemos mucho las intervenciones que están teniendo.

La Administración, como antes comentaba usted, no resuelve el problema. De 184.000 viviendas que decían que iban a poner en el mercado no han puesto ninguna. Y aquí desgraciadamente el problema sigue creciendo, hay más dificultad para poder acceder a la vivienda, pero aquí nadie asume sus obligaciones ni las responsabilidades pertinentes, y esa es una situación que está agravando el problema.

Ha hablado incluso de la posibilidad de expropiar terrenos para, con desarrollos urbanísticos, abaratar el coste de la vivienda. La intervención de todas las Administraciones —también de las locales— es fundamental. Las competencias son autonómicas, pero quienes sufren los problemas son los ayuntamientos, que tienen muchas dificultades —como nos comentaba el anterior experto— de desarrollos urbanísticos, la inseguridad, de los limbos que hay legales, y las paralizaciones de planes generales que sumen a los ayuntamientos en unas dificultades tremendas a la hora de poder ofertar suelo.

Creo que, tal como comentaban y como usted también apuntaba en otros temas, son muchas las cuestiones que deben abordarse en relación con los procesos urbanísticos, la fiscalidad, la legislación actual del mercado hipotecario, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la ley del IRPF. Es decir, esto es una

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 27

cuestión de todos, desde las propias Administraciones hay que mejorar la legislación, ver lo que están haciendo otros países para posibilitar esas actuaciones y sobre todo hay que garantizar el derecho a la vivienda, en propiedad o en alquiler, y para todos. Hay que afrontar la realidad actual. Cualquier persona tiene ese derecho y las Administraciones deben posibilitarlo con los instrumentos que tienen a su alcance, cambiando legislaciones y sobre todo permitiendo que haya oferta para que todo el mundo pueda elegir en libertad, pero con garantías, y pueda adquirir una vivienda.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

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

A continuación, para responder a las preguntas de los portavoces, tiene la palabra el señor Vigil de Quiñones.

El señor **VIGIL DE QUIÑONES OTERO** (registrador de la propiedad): Salen muchas cuestiones. Muchas gracias.

Es muy interesante la cuestión de si se deben favorecer tenencias más estables. El Estado hizo un esfuerzo legislativo interesante en la reforma de la Ley de Suelo, de 2007, que dio lugar al texto refundido de 2008, y después al texto refundido de 2015, cuando el artículo 53 establece el derecho de superficie. El derecho de superficie tradicionalmente permitía dar a alguien durante un plazo de tiempo la titularidad de la rasante de un suelo para realizar plantaciones o construcciones. Esto es frecuente, por ejemplo, en algunas cadenas de supermercados, esos supermercados que vemos en la carretera o esos hipermercados no han comprado el suelo, tienen un derecho de superficie por un determinado plazo, y se aplicaba en general a los suelos. La Ley de Suelo quiso extender el derecho de superficie sobre un piso o un local para que pudiésemos constituir por un plazo máximo de noventa y nueve años. De esta forma, yo ahora mismo a una persona podría venderle la propiedad, podría alquilarle, o podría cederle por quince, veinte, veinticinco o treinta años el derecho de superficie. No lo he visto en mi vida en relación con pisos o locales, pero tal vez podría estar favorecido fiscalmente. Hoy en día el IRPF establece unas deducciones a favor del que percibe una renta mensualmente de un inquilino por el hecho de que es un alquiler de vivienda. Pues a lo mejor hay que decir: Se acabó la deducción... Perdón, que a lo mejor si me oye decir esto un propietario me tira por... Pero lo que quería decir es que a lo mejor los beneficios fiscales hay que supeditarlos a que se establezcan fórmulas de tenencia y de ocupación de las viviendas más estables, y el derecho de superficie sería una modalidad bastante estable y bastante buena. Se planteó por algún experto que pasó por aquí si tenía que existir una modalidad de alquiler temporal y otra de indefinido. Bueno, el alquiler indefinido es el derecho de superficie, que además permite hacer obras de reparación y conservación por parte del inquilino, y a lo mejor hay que desarrollarlo un poco más.

Prohibiciones a la compra por parte de personas jurídicas. Esto existe en la legislación; ya hay una ley de 1975, que nunca se ha modificado, que es la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que permite establecer limitaciones para la adquisición de determinados terrenos por parte de extranjeros. Su finalidad es que una potencia enemiga no pueda hacerse de repente con no sé cuántas hectáreas al lado de una instalación militar, o cosas por el estilo. Si eso se puede hacer por el interés de la Defensa Nacional, tal vez se podría hacer también por otros intereses. Se podrían establecer limitaciones a favor de personas jurídicas o también limitaciones a favor de personas físicas. Mi compañero competente sobre el barrio de Salamanca me cuenta que, como consecuencia de desembarco americano —con perdón por llamarlo así— en el barrio de Salamanca... —bueno, de ricos de Hispanoamérica en general—, se está generando una onda expansiva en toda la ciudad de Madrid que hace que se encarezcan todos los barrios una barbaridad y, a su vez, los municipios de alrededor. El derecho de la Unión Europea sabemos que no nos va a permitir limitar la adquisición por parte de comunitarios, pero ¿se puede limitar la adquisición por parte extracomunitarios? En cuyo caso entrarían todos estos ciudadanos de América Latina o como se quiera llamar.

Lo que dice de la electricidad. La verdad es que sinceramente me desborda un poco el tema de si desde el registro se podría... Desde el registro en principio no se puede hacer nada en relación con la electricidad, pero evidentemente será una medida que las Administraciones públicas tengan que tomar. Del mismo modo que hay medidas de intervención urgente de la Defensa Nacional, ¿se puede intervenir para que no se quede sin electricidad una zona o un asentamiento? Pues supongo que sí.

El alquiler turístico. Hablaba usted de las personas que no tienen otra fórmula que el alquiler. Bueno..., no tienen otra fórmula que el alquiler porque nadie se le ha proporcionado; es decir, igual que el Estado a

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 28

determinadas personas les concede alquiler social, ¿les podría conceder otra fórmula de tenencia? ¿Les podría dar un derecho de superficie por noventa y nueve años? ¿Les podría facilitar el acceso a la propiedad por una cuota pequeña? ¿O que las cuotas de alquiler que van a pagar acaben permitiendo el acceso diferido a la propiedad?

El alquiler turístico. Ya sé que esto es muy polémico y si me oye un propietario a lo mejor le parece fatal, pero es que paga el mismo IBI un piso dedicado al alquiler turístico que un piso dedicado a la vivienda de una familia. ¿Eso es razonable? Se podrían gravar las ganancias en el IRPF o en el impuesto de sociedades. Por ejemplo, ahora mismo me hacen dudar, pero los beneficios fiscales de las socimi ¿se aplican también cuando la socimi es propietaria de pisos dedicados al alquiler turístico? ¿Deberían aplicarse solamente cuando es para alquiler de vivienda? No sé, son cuestiones que habría que plantearse.

La Sareb. Desde mi posición no me corresponde decir por qué y cómo la Sareb vende los pisos. Pero yo, en general, las compraventas que he visto de la Sareb son a precios de mercado. En general la Sareb no se dedica a hacer política social en relación con la vivienda, o al menos no se ha dedicado hasta ahora.

Y en cuanto al reflejo de las zonas inundables en la inscripción, sí que es verdad que el Reglamento del Dominio Público Hidráulico contempla que se pueda exigir; cuando, por la representación gráfica de una finca, nos consta a nosotros que está en zona inundable se ha de reflejar esto por medio de nota marginal. Y, una vez constatado en el registro que es una finca inserta en zona inundable porque se ha reflejado por nota marginal, debería haber una serie de límites para las licencias. Lo que pasa es que algunas de las normas que establecen esto son posteriores a algunos edificios que ya están construidos, y actuar hacia atrás a veces es muy complicado.

Planteaban el señor Hoces, del Grupo VOX, el tema de la condición resolutoria. La condición resolutoria tiene el siguiente problema: el derecho de hipoteca, como garantía a favor del acreedor, si se produce el incumplimiento puede ir a un procedimiento judicial más rápido que el común, simplemente para ejecutar la hipoteca. Esto con la condición resolutoria no es posible; hace falta ir a lo que se llama un juicio declarativo, que primero declara el incumplimiento y entonces la ejecución es más rápida. ¿Podría extenderse para la condición resolutoria un mecanismo de ejecución ágil como el que existe en relación con la hipoteca? Probablemente sí. ¿El párrafo del artículo de la venta con condición resolutoria del código catalán —anulado por el Constitucional—, se podría incorporar al artículo 1504 del Código Civil, como sugiero en el documento? Seguramente sí.

En relación con los préstamos consorciados, las entidades de crédito, a cambio de determinadas ayudas públicas, daban un préstamo con tipo de interés reducido y unas condiciones más favorables. Entonces en algunos planes de vivienda, el Estado financiaba determinadas partidas —bueno, en general eran acuerdos entre el Estado y las entidades de crédito— a determinadas personas que reunían las condiciones para el acceso a la vivienda de protección oficial y de este modo tenían acceso a un préstamo en mejores condiciones.

La política de vivienda de los años..., vamos a decir desde mediados del siglo XX, vamos más hacia atrás o más hacia delante... En mi ejercicio profesional he visto de viviendas de protección oficial, algunas son de los sesenta y los setenta, pero otras son de los ochenta y de los noventa. Por lo tanto, manifestarse a favor de la vivienda de protección oficial, según se hizo en el siglo XX en España no es un posicionamiento por un régimen político anterior o posterior a 1978. En general, era interesante que había una ley de viviendas de protección oficial de los años sesenta que preveía un contrato especial llamado de acceso diferido a la propiedad, que suponía que las cuotas que pagaba el inquilino se acababan convirtiendo... Eran popularmente llamadas letras, la gente las llamaba letras, y esas cuotas pagaban progresivamente el acceso a la propiedad. Lo que pasa es que yo he llegado a ver cantidades realmente irrisorias, he llegado a ver en alguna inscripción que el Estado era el propietario de la vivienda, se la vendía plazos con condición resolutoria, garantizado con esta condición resolutoria al ocupante en lugar de convertirlo en simple inquilino, y le ponía una cuota al mes con la que supongo que el Estado perdía dinero. Naturalmente, esa era la función social de la política de vivienda, pero es que yo he visto cuotas de 100 pesetas. Yo no sé para qué daban cien pesetas en el año 1970, pero es que en los treinta o cuarenta años a lo largo de los que tenían que pagar, supusieron que nos metimos en el siglo XXI con las 100 pesetas al mes. Había gente que se convertía en propietario por 100 pesetas al mes; ahora no.

El *leasing* inmobiliario. Vamos a ver, el *leasing* es un arrendamiento de tipo financiero que permite que una entidad de crédito compre un inmueble y lo ponga a disposición mediante el alquiler, y las cuotas de alquiler que uno va pagando permiten finalmente ejercitar un derecho de opción por un valor residual y convertirse en propietario. Esto está previsto en la legislación para bienes de equipo o bienes afectos a

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 29

actividades empresariales, no para viviendas. Es verdad que esto deriva de la Ley sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito y, a su vez, de una serie de normas financieras de disciplina de las entidades de crédito de ámbito internacional. Cambiar eso no sé si es fácil. A su vez, la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario —que permite que las entidades de crédito refinancien determinados préstamos mediante la emisión de bonos, cédulas y participaciones— lo contempla solo para el préstamo hipotecario, no para el préstamo *leasing*. Pero es que el préstamo *leasing* en general facilita la financiación del 100%, que hoy en día es un problema de mucha gente joven para acceder a la propiedad. ¿Se podría cambiar eso? Más que proponerlo directamente, porque, claro, ¿cómo se modifica una norma de la Unión Europea? Pues no lo sé, es decir que sí que lo sé, pero que es mucho más difícil modificar una norma europea que una ley que se puede aprobar en el Congreso de los Diputados.

Me dice el portavoz del Grupo Parlamentario Socialista que el discurso es demasiado favorable a la propiedad. Bueno, no es que sea favorable a la propiedad, es decir, la propiedad, aunque no pertenezca al ocupante de la vivienda, no desaparece; la propiedad pertenece a alguien, puede pertenecer al Estado, puede pertenecer a un gran tenedor o puede pertenecer a un particular. Tal vez el discurso es demasiado favorable a que la propiedad esté equitativamente distribuida.

Me habla de los perceptibles que no acceden a la propiedad. Bueno, a esos perceptibles que no acceden a la propiedad en otro tiempo el Estado les facilitó acceder a la propiedad por cien pesetas al mes. ¿Se podría hoy en día hacer algo parecido? Saldría mucho más caro y por eso digo que hay un problema presupuestario. Probablemente, no lo sé, es mucho más prioritaria la sanidad, las pensiones y otras cosas, y no tenemos dinero para eso. Entonces habrá que asumir el límite. Pero, en fin, la cuestión es: ¿esos inquilinos se van a tener que conformar con ser inquilinos toda la vida o el Estado puede hacer algo para que la desigualdad que padecen en ese punto también sea corregida?

Me hablaba también sobre las viviendas de protección oficial y sobre si se podría establecer la calificación a perpetuidad. Las viviendas de protección oficial posteriores a un real decreto de 1978 están calificadas por treinta años; las anteriores a 1978 —es un real decreto de 1978, pero no es postconstitucional, ambos son previos a la Constitución— establecía cincuenta años. Este es un problema con el que me he encontrado, porque todavía los cincuenta años no se han cumplido y a veces viene la gente al registro a que le descalifique porque es posterior a 1978. Y resulta que no es posterior a 1978 porque, aunque es posterior al real decreto, es un edificio que obtuvo autorización bajo la vigencia del régimen anterior y entonces hay algunos que han conservado hasta estos días la calificación. Bueno, igual que se puso ahí cincuenta años se podrían poner más o se podría poner perpetuo, no lo sé; yo simplemente me limito a decir lo que veo en mi ejercicio profesional. Sí, a lo mejor se podría poner perpetuo, pero eso ya lo tendrán que decir los economistas.

Yo planteo: ¿cuál es el límite temporal en el que podemos mantener a una persona los límites derivados de haber recibido un beneficio social? Y si se va a hacer esto en la vivienda, ¿por qué no se va a hacer en otros ámbitos? ¿El que ha tenido una beca para estudiar un título universitario va a tener que arrastrar algún tipo de consecuencias toda su vida? ¿Existen las ayudas a fondo perdido o no existen? Porque si a alguien le damos el título universitario gratis y no se le obliga a devolver nada y, evidentemente, eso es una pista de salida para mejorar su situación económica personal, ¿por qué no dar una propiedad, aunque el Estado asuma el riesgo de que esa persona se quede la propiedad y luego especule con ella? O no. Me parece bien, existen como instrumentos legales y ya a día de hoy la calificación es muy corta y fue más larga en otros tiempos. ¿Podría subirse la calificación en futuras leyes de viviendas de protección oficial? Seguramente sí, me parece bien.

Las políticas de los avales, según algunos economistas, dopan la demanda, suben el precio y no necesariamente van a ayudar. A mí me parece que sí que son interesantes, porque hoy en día la gente tiene grandes problemas para acceder al préstamo hipotecario porque no ha reunido ese 30% del valor. Ese 30% del valor es porque solo te financian el 80, pero porque otro 10% prácticamente son impuestos; en algunas comunidades autónomas el impuesto sobre transmisiones es del 10%. ¿Podría bajar eso? ¿Podría establecerse algún beneficio en favor de los jóvenes o, por ejemplo, de los perceptores de los avales?

En cuanto a la venta a plazos, se podría garantizar con un seguro, sí. Porque el seguro, como mínimo, le concede al acreedor el derecho a pedir que le paguen la cantidad del seguro. La condición resolutoria le permite al acreedor recuperar la propiedad del inmueble, así que la condición resolutoria inscribible, explícita, prevista en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria sería prácticamente equiparable a la hipoteca y sería más segura que un seguro. También hemos comentado ya un poco sobre el IBI.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 30

En relación con los pisos turísticos, creo que todavía se podría mejorar un poco la técnica registral. Algunas comunidades de vecinos están adoptando acuerdos —estos ya los he visto y los he inscrito— para prohibir el alquiler turístico, pero donde no está prohibido se produce y no hay reflejo registral de ningún tipo. A lo mejor siempre que se dé una autorización administrativa para que en un inmueble se desarrolle la actividad de alquiler turístico se podría reflejar en el registro. Hoy el que compra en un edificio donde está prohibido puede saber que está prohibido antes de comprar el piso, pero el que compra en uno donde está permitido quizá hay alquileres turísticos y te enteras cuando ya estás dentro, y a lo mejor no quieres comprar en un sitio donde están en funcionamiento los alquileres turísticos, porque entran, salen y otra serie de cosas. Sería mejorable y en las reformas en marcha de la Ley de Propiedad Horizontal se podría introducir alguna previsión al respecto.

En cuanto a la existencia de un registro para los alquileres temporales y turísticos, está en tramitación una norma, pero, seguramente, lo más eficiente es utilizar el registro que ya tenemos, porque si no después la coordinación informativa entre diferentes registros siempre es más compleja. ¿El Registro de la Propiedad puede reflejar más cosas de las que refleja actualmente? Sí, así que contar con él sería interesante.

En cuanto a la ley de vivienda, me plantea el portavoz del Grupo Popular: ¿La ley de vivienda está dificultando el acceso a la vivienda? Por lo que yo veo, se aplica solo en algunas comunidades autónomas, porque está contemplado específicamente que la declaración de zonas tensionadas y demás depende de las comunidades autónomas y algunas no las han declarado. Parece que hay una reducción de la oferta disponible como consecuencia de las inseguridades que ha introducido la ley de vivienda, tal vez más en el ámbito procesal —aunque esto ya procedía de reformas de 2021—, pero no sé si se puede sostener el discurso de que la ley de vivienda está estropeando el mercado de la vivienda cuando en algunas comunidades autónomas no se aplica. Aunque es muy complejo, no lo sé.

En relación con los arrendamientos, yo he puesto en el documento —no lo he dicho porque es ya muy largo— que a lo mejor una manera de llegar a un equilibrio sería ampliar el concepto de alquiler lujoso que tiene la Ley de Arrendamientos Urbanos. Cuando el alquiler es lujoso no se aplican las restricciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos ni, por tanto, de las reformas que la ley de vivienda introduce en la misma. La Ley de Arrendamientos Urbanos considera lujoso un alquiler cuando es de más de 300 metros cuadrados o la renta supera las cinco veces y media el salario mínimo interprofesional, lo cual con el actual salario mínimo dividido en doce mensualidades serían más de 7000 euros de renta al mes. Yo sugiero una redacción posible, que sería un precio por metro cuadrado que supere la cincuentaava parte del salario mínimo interprofesional en doce mensualidades. Si liberásemos a todos esos de las restricciones, que representan —así, a ojo, yo he hecho una prueba en portales inmobiliarios—, alrededor del 15% de la oferta en Madrid y Barcelona —en el resto de sitios sería mucho menos—, a lo mejor esa parte que está en el alquiler turístico volvería al alquiler residencial, y aumentando la oferta en alquiler residencial a lo mejor bajaba. Eso sería una reforma muy fácil de hacer porque es modificar un párrafo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no sé si se puede hacer en una enmienda, en una proposición de ley *ad hoc* o en qué.

En cuanto a aumentar la oferta, evidentemente, hay un problema de suelo por parte de administraciones autonómicas y locales. El artículo 47 de la Constitución dice que se regulará el uso del suelo para evitar la especulación. Yo simplemente lanzo la pregunta: ¿la regulación del uso del suelo que ha habido los últimos años ha evitado la especulación o más bien la ha favorecido? No lo sé. En cuanto a aumentar la oferta, el otro día aparecía una entrevista con unos arquitectos en un periódico digital que decía: el problema no es falta de suelo, el problema es que la gente no puede comprar lo que cuesta construir. Esto lo he comentado con algún experto arquitecto con el que he coincidido en alguna jornada y me dice que hoy en día construir cuesta en torno a 1300 euros el metro cuadrado —construir, no el suelo— y que al parecer en Baviera habían aprobado una modalidad de vivienda más sencilla, que respeta los requisitos de eficiencia energética, que llaman vivienda tipo E, y que reduce a 750 euros el metro cuadrado a construir. ¿Se podrían simplificar los requisitos de una construcción? ¿Se podría hacer algún tipo de vivienda más barata para aumentar la oferta? Igual que existe el *low cost*, con perdón, en los aviones o en otras cosas, ¿podría haber algún tipo de vivienda *low cost* para favorecer una vivienda más barata para mucha gente? Seguramente sí, pero eso son cuestiones técnicas de arquitectura y demás que se me escapan.

Muchas gracias. **(Aplausos).**

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 226

26 de noviembre de 2024

Pág. 31

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

La verdad es que estoy impresionada y que me voy con deberes. Señor Vigil de Quiñones, le agradezco muchísimo —y yo creo que todos los grupos parlamentarios— su presencia y su disponibilidad. Encima se ha ajustado al tiempo, con lo cual perfecto para cumplir con nuestros deberes ahora en el Pleno.

Muchísimas gracias.

Antes de levantar la sesión, les recuerdo a los miembros de la Mesa y portavoces que mañana al finalizar la sesión plenaria habrá reunión de Mesa y portavoces.

Muchas gracias.

Se levanta la sesión.

**Eran las once y cuarenta minutos de la mañana.**

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-226