



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2026

XV LEGISLATURA

Núm. 590

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

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

Sesión núm. 26

celebrada el lunes 15 de junio de 2026

ORDEN DEL DÍA

Celebración de las siguientes comparecencias para informar en relación con la Proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda (número de expediente 122/000253):

- Conjunta de la presidenta del Consejo General del Notariado (Barrio del Olmo) y del director general del Centro Tecnológico del Notariado (Martínez Lacambra). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000672) 2
- Del señor Fernández Fernández, arquitecto y urbanista. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000674) 15
- Del presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, APCE (Vilajoana Eduardo). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000673) 27

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 2

SESIÓN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA CELEBRADA EL LUNES 15 DE JUNIO DE 2026

Se abre la sesión a las cinco y cinco minutos de la tarde.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS PARA INFORMAR EN RELACIÓN CON LA PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y PROCESALES PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, EL IMPULSO DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA (número de expediente 122/000253):

— **CONJUNTA DE LA PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (BARRIO DEL OLMO) Y DEL DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO (MARTÍNEZ LACAMBRA). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000672).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenas tardes a todos.

Iniciamos la sesión de acuerdo con el orden del día aprobado.

Comunico a los miembros de la comisión que en la presente sesión se va a disponer de traducción simultánea en catalán.

El orden del día aprobado es la celebración de las siguientes comparencias para informar en relación con la proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.

Celebramos la comparencia conjunta de doña Concepción Pilar Barrio del Olmo, presidenta del Consejo General del Notariado, y de don Alberto Martínez Lacambra, director general del Centro Tecnológico del Notariado, a quienes doy la bienvenida. En nombre de toda la comisión, les agradezco mucho que participen en la misma para informar sobre la citada comparencia. Como ya les he comunicado, tienen un tiempo de diez minutos, si bien con ellos no seremos nada estrictos. Recuerdo asimismo que los grupos tienen un tiempo de tres minutos de intervención en el primer turno.

Tiene la palabra en primer lugar doña Concepción.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Señora presidenta, letrados, señorías, muy buenas tardes a todos.

En primer lugar, quiero agradecer la invitación al Consejo General del Notariado a comparecer hoy aquí para informar acerca de lo que consideramos que puede mejorar esta proposición de ley, además de felicitar por la existencia de una proposición de ley que ya se denomina de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda. En la exposición de motivos se hace constar que la ley establece medidas dirigidas a aumentar la oferta de vivienda.

Comparece también aquí el director general de nuestro centro tecnológico, don Alberto Martínez Lacambra, porque creo que está claro el diagnóstico respecto del problema del acceso a la vivienda en la falta de oferta. Vamos a ver con datos notariales lo que significa la falta de oferta. Igualmente, en la exposición de motivos se nos dice que la ley trata de reforzar la seguridad jurídica, proteger la propiedad privada —es el juego entre el artículo 33 y 47 de la Constitución española—, y que se preserve para las familias en situación de vulnerabilidad la intervención desde los servicios públicos.

Les decía que felicito esta iniciativa, pero, en mi opinión —y se trata de proponer lo que consideramos que puede mejorar la proposición de ley—, en cierta forma en algunos aspectos se queda un poco corta. Lo voy a explicar brevemente. Por ejemplo, creo que es muy positivo el recurso al silencio administrativo positivo en determinadas actuaciones de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 3

la Ley de Ordenación de la Edificación. Pero, para evitar que esa regulación quede en papel mojado o que sea inaplicable, tal regulación debe ir acompañada de una norma que establezca que simplemente con el silencio administrativo positivo las construcciones y los actos administrativos se inscribirán en el Registro de la Propiedad, porque, si no, nos encontramos con un problema que ya existe. Hago referencia, por ejemplo, a un cambio de uso de locales de negocio en vivienda; en esos casos no es necesaria la licencia, basta con una declaración responsable. Así lo establecen muchas leyes del suelo, por ejemplo, la de la Comunidad de Madrid. Así también se pueden autorizar las escrituras y se podría inscribir, pero, después, en la práctica, resulta que, si no existe el acto de conformidad por parte del ayuntamiento, no se inscriben, con lo cual no hemos conseguido nada. Es cierto que ese silencio administrativo positivo tiene que estar pendiente de una posterior comprobación por el ayuntamiento, pero, en mi opinión, esa medida debe ir acompañada de establecer que se inscribiera la correspondiente actuación administrativa urbanística en el Registro de la Propiedad solo con el silencio positivo.

Como he señalado, la exposición de motivos establece que trata de reforzar la seguridad jurídica y proteger la propiedad privada; una seguridad jurídica que, como todos sabemos, falta en el mercado del alquiler. Ya la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, establecía que hay que crear una cultura del alquiler, y si vemos la contraposición entre lo que puede ser la cultura de la vivienda en propiedad y el alquiler, hay una diferencia clarísima: sí que existe seguridad jurídica en el mercado de la vivienda en propiedad y no existe en el mercado del alquiler. La diferencia viene determinada por la intervención notarial. Por tanto, si se trata de garantizar la seguridad jurídica, habría que establecer que los arrendamientos se constituyan en escritura pública —bastaría con modificar el artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos—, con un contrato con el coste que se fije por parte de quien fija nuestros aranceles, que es el Gobierno, y que además se puede hacer por videoconferencia. El notario controlaría la capacidad y la identidad y se garantizaría asesoramiento para ambas partes, propietario e inquilino, porque cuando hablo de seguridad jurídica hablo de garantizar seguridad jurídica a ambas partes, tanto al propietario como al inquilino.

Es una materia en la que la regulación dista de ser sencilla. En todas las materias, pero más en vivienda, la regulación tendría que ser clara y más o menos estable. Por ejemplo, en temas de alquileres, solo en cuanto a duración tenemos siete regímenes distintos por las distintas leyes que se han ido aprobando. Puede existir, además, algún elemento de extranjería. Pensemos, por ejemplo, que si son sociedades las que alquilan, habrá que asesorar al inquilino, que normalmente no cuenta con un asesoramiento. En la regulación no tiene nada que ver si es un arrendamiento para uso de vivienda —y dentro de vivienda, la vivienda habitual— o arrendamientos de temporada, a los que me referiré más extensamente, al igual que haré con respecto a los alquileres turísticos. La intervención notarial garantizaría el cumplimiento de normas, como es, por ejemplo, el depósito de la fianza; evitar la existencia de declaraciones de rentas inexistentes para obtener bonificaciones, o que se declaren rentas que no se están declarando.

Con respecto a estos alquileres de corta duración, su condición no viene determinada por el plazo, sino por la causa. Parece ser que está bastante extendido en la práctica que se celebren sucesivos contratos de alquiler temporales que tratan de escapar de la regulación, mucho más protectora y tuitiva, al inquilino de los alquileres de vivienda de larga duración. El notario podría controlar la causa de esos contratos de temporada, si es por estudios o por trabajo.

Con respecto a los datos de nuestro portal de la vivienda, la intervención notarial tendría la eficacia probatoria privilegiada de la escritura pública. Se menciona también en la proposición de ley que, en cuanto al caso de la figura que en la actualidad está provocando que exista miedo a alquilar, que es la okupación, el propietario tendrá su documento que acredita que hay un alquiler, pero también lo tendrá el inquilino. En esta situación, además, habría que modificar el artículo 520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el caso de okupación —y así se va siguiendo también por la propia Unión Europea—, con todas las garantías para el inquilino, hay que garantizar la recuperación de la posesión por parte del propietario.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 4

Se puede dar la circunstancia de que el contrato esté celebrado en escritura pública, pero por el juego del artículo 520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es inmediatamente ejecutivo. Sí que lo es si el propietario va a reclamar el cobro, el pago de una cantidad que no se haya pagado, conforme al artículo 517.2 número 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es título ejecutivo. Sin embargo, según el artículo 520, ese carácter ejecutivo solo se limita a deudas dinerarias líquidas cuyo importe supere los 300 euros. Podemos tener la situación paradójica, después de la Ley Orgánica 1/2025, de que, si se ha llegado a un acuerdo entre el propietario y el inquilino —por ejemplo, para abandonar el inmueble— y ese acuerdo se eleva a público como consecuencia de un medio adecuado de solución de controversias, sí es inmediatamente ejecutivo. Si, por el contrario, el alquiler consta en una escritura, no sería inmediatamente ejecutivo.

Creo que habría que establecer también medidas fiscales para fomentar el alquiler, para fomentar la oferta de vivienda, porque uno de los problemas del acceso a la vivienda es la falta de oferta.

Ahora le cedo la palabra al director de nuestro centro tecnológico, que, con datos, nos va a mostrar cómo el problema de la falta de oferta es una realidad, como creo que saben también todos ustedes.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Tiene la palabra el señor Martínez Lacambra.

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Buenas tardes, presidenta, señorías.

Bueno, voy a ir muy rápido. Yo había traído una presentación para ver el tema de precios y de personas jurídicas —porque hay unos tópicos sobre que las personas jurídicas están depredando al mercado y vamos a ver qué nos dicen los datos— y también he traído el de extranjeros y jóvenes. Sin embargo, salvo que ustedes me digan lo contrario, me quedaré en personas jurídicas, porque, si no, hay un consumo de tiempo excesivo.

Entraré muy rápidamente en los precios porque he dejado la presentación disponible. **(Apoya su intervención en una presentación digital).**

Todos tenemos la sensación de que el precio de la vivienda está alto, y es verdad. El precio de la vivienda no ha bajado, sobre todo desde el año 2013. Hemos tenido un incremento del 67%, y la renta familiar ha aumentado un 45%. No obstante, si lo comparamos en términos reales, estamos por debajo del año 2007. Es decir, en términos nominales, no es hasta 2025 cuando superamos la cifra del año 2007. Por tanto, insisto, no voy a ser yo el que diga que los precios de la vivienda están bajos, ni muchísimo menos, pero si comparamos con el principio de la década de los diez, desde el 2007, todavía no hemos alcanzado esas cotas, insisto, en términos reales.

Estos son números de transacciones y precios por pisos. Por número de pisos, un dato importante: en el año 2007 se vendían 824 000 propiedades entre pisos y casas. Un 48% era vivienda nueva; hoy, son 724 000 al año, y solo un 8% es vivienda nueva. Por tanto, me parece que el diagnóstico lo tenemos todos clarísimo: nos falta vivienda nueva, pero muchísima. Yo siempre digo que el precio de la vivienda va por barrios. Hay sitios donde hay un problema grave —véase en Barcelona, Madrid, Baleares, San Sebastián—, y hay otros donde el problema es mucho más digerible o no resulta tan gravoso. Insisto, les dejo la presentación.

Igualmente, quiero remarcar la importancia del transporte público, que es clave en la política de vivienda. Siempre decimos: hemos de resolver el tema del urbanismo y, con el urbanismo, el transporte público. La única forma de poder fabricar suelo es un buen transporte público y un urbanismo muy ágil.

La proposición de ley que ustedes plantean me parece muy acertada en el sentido de que, cuando hay un defecto de forma en un planeamiento, no puede haber nulidad radical y vuelta al punto de partida. Eso nos lleva a que tardamos veinticinco años en tener suelo disponible. Me ahorro el tema de burbuja sí, burbuja no —les dejo la presentación y ustedes juzguen—, pero si vemos la producción de viviendas, en este país habíamos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 5

llegado a 650 000 viviendas anuales; hoy estamos a 90 000. Si esto lo correlacionamos con el número de hogares creados, vemos que a partir de 2022 tenemos un *gap* de 100 a 200 000 viviendas anuales. En este momento acumulamos un déficit de 750 000 viviendas. Si tardamos veinte o veinticinco años en fabricar el suelo por el urbanismo, es que, señorías, no llegamos. Tenemos un problema de una gravedad extrema, teniendo en cuenta que cada año incrementamos la población en 500 000 habitantes. Esto no es natalidad, es población que requiere de viviendas. En el año 2007, éramos 45 millones de habitantes; hoy somos 49 millones. En el año 2007, el 48% de las viviendas eran viviendas nuevas; hoy, un 8%. Por tanto, parece que el diagnóstico sería coincidente para todos.

En cuanto a la deuda de los hogares, es una buena noticia que estamos menos endeudados; no tenemos casa, pero por lo menos no tenemos tantas deudas.

En cuanto a las personas jurídicas, hay un tópic que va sonando, y es que las personas jurídicas están depredando el mercado. Permítanme que les muestre los datos. En España, en el año 2025, el 10% de las compras las han hecho personas jurídicas. Vamos a ver las ventas. Las ventas: 123 000 sobre 78 000. Fíjense en que llevamos muchísimos años donde las personas jurídicas están desinvirtiendo. Por tanto, esa idea que teníamos en los años noventa de los fondos de inversión inmobiliarios para captar ahorro de los privados —familiar e institucional— y crear un parque estable de viviendas de alquiler, que después pasaron a ser las *socimis*, la verdad es que en este momento las *socimis* están saliendo del mercado de la vivienda. En consecuencia, podemos decir que en este momento las personas jurídicas no están ni mucho menos depredando el mercado. Hay sitios, hay comunidades, donde está mucho más marcado que en otras el hecho de la desinversión de las personas jurídicas.

Para no tomar más tiempo, tienen el resto de la presentación. En cuanto a los extranjeros, pueden ver que tampoco hay una captura excesiva, incluso está por comunidades autónomas. Con respecto al extranjero no residente y los jóvenes, tenemos un tema pendiente que nos tenemos que aplicar todos.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Martínez Lacambra.

Después de la intervención de la señora Barrio del Olmo y del señor Martínez Lacambra, tienen la palabra los portavoces de los grupos parlamentarios por un tiempo de tres minutos.

Por el Grupo Parlamentario Junts, tiene la palabra la señora Madrenas i Mir.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltíssimes gràcies.

La veritat que ha hagut de ser una intervenció molt curta pel poc temps que hi ha, però el que és cert és que la informació que vostès donen, especialment en aquesta pàgina, és excepcional. Nosaltres fa un temps ja que la coneixem, que ja hi havíem remenat i és extraordinària i és l'única manera que veig jo de que els responsables públics puguem prendre decisions de forma rigorosa, que és basant-nos en dades certes, sense intuïcions i sense entelèquies, a vegades, al meu entendre, sectàries. No volia qualificar, però al meu entendre, sectàries.

Jo recomano a tots els companys que realment mirin les dades que ens facilita el Col·legi de Notaris, perquè a més encara, és a dir, les dels registradors també estan molt bé. També aporten molta informació, etcètera. Però és que les dels notaris són perfectes perquè hi ha immobles que no es registren per diverses motivacions i, per tant, jo recomanaria molt si volem fer polítiques serioses que tots ens basem en les mateixes dades i que no cadascú vagi donant dades diferents que no sabem d'on surten quan aquestes són reals, fidedignes i feaents, com la feina que fan els notaris, que és donar fe pública de les coses.

I per últim, només un petit comentari respecte als arrendaments en escriptura pública que potser no hi acabo de coincidir. De fet, saben que és factible fer contractes d'aquests privats de forma oral. Fins i tot a nosaltres ens agrada també la contractació privada, tot i que reconeixem que òbviament no hi ha la seguretat jurídica que pot donar qualsevol notari donant fe pública, almenys de qui eren les parts i del motiu principal. Però ens dona

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 6

la sensació que quan estem parlant de reducció de burocràcia, de reduir tramitacions, de reduir formalismes, no els hi sembla una mica contradictori ara establir que arrendaments, que és una figura que n'hi ha moltíssims anualment arreu, que ara forçosament s'hagi de passar per notari? Una altra cosa és que sigui voluntari, que ja ho és. Qui vulgui tenir la seguretat jurídica de que el seu contracte entengui bé i que quedi constància, doncs qui ho vulgui fer notarialment ho pot fer. Però nosaltres ens sembla una mica contradictori fins i tot aquesta reclamació que vostès també fan d'eliminar burocràcia i tramitacions, i ara fer obligatori que tots els contractes d'arrendament.

I voldria saber realment l'opinió, ja la sé, però no els hi sembla una mica contradictori perquè a nosaltres ens fa una mica de no ens acaba d'agradar.

Pel demés, enhorabona. Felicitats per tot l'esforç que fan, perquè efectivament ens fan la feina una mica més fàcil a aquells que els volem fer cas, és clar.

Moltes gràcies.

Muchísimas gracias.

Bueno, ha tenido que ser una intervención muy corta por el poco tiempo que hay, pero lo que es cierto es que la información que ustedes dan, especialmente en esta página, es excepcional. Nosotros hace un tiempo ya que la conocemos, que ya la habíamos visto, y es extraordinaria. La única manera que yo veo de que los responsables públicos podamos tomar decisiones de forma rigurosa es basándonos en datos ciertos, sin intuiciones y sin entelequias, a veces, a mi entender, sectarias. No quería calificarlo, pero, según mi entender, me parece que son sectarias.

Recomiendo a todos los colegas que miren los datos que nos ha facilitado el Colegio de Notarios. Los de los registradores también están muy bien, también aportan mucha información, pero es que los de los notarios son perfectos, porque hay inmuebles que no se registran por diferentes motivaciones. Por eso yo recomendaría mucho, si queremos hacer políticas serias, que nos basemos todos en los mismos datos y no que cada uno dé datos diferentes que no sabemos de dónde salen, cuando estos son reales y fehacientes, como el trabajo que hacen los notarios, que es dar fe pública de las cosas.

Y, por último, un pequeño comentario respecto a los arrendamientos con escritura pública. Aquí quizá no coincido del todo; de hecho, saben que está contemplado también, no contemplado, sino que es factible hacer contratos de esos privados de forma oral, incluso. A nosotros nos gusta también la contratación privada, aunque reconocemos que obviamente no hay una seguridad jurídica que, obviamente, puede dar cualquier notario dando fe pública de quiénes eran las partes y del motivo principal. Pero nos da la sensación de que cuando estamos hablando de reducción de burocracia, de reducir tramitaciones y de reducir formalismos, ¿no les parece un poco contradictorio ahora establecer que los arrendamientos, que es una figura que hay muchísimo cada año en todas partes, que ahora forzosamente haya que pasar por notario? Otra cosa es que sea voluntario, que ya lo es. Quien quiera tener la seguridad jurídica de entender bien su contrato y que quede constancia, bueno, quien quiera hacerlo notarialmente puede hacerlo. Pero nosotros creemos que es un poco contradictorio, incluso esta reclamación que ustedes también hacen de eliminar burocracia y tramitaciones con ahora hacer obligatorio que todos los contratos de arrendamiento...

Me gustaría saber realmente —la opinión ya la sé—, pero ¿no les parece un poco contradictorio? Porque a nosotros no nos acaba de gustar.

Por lo demás, enhorabuena, felicidades por todo el esfuerzo que hacen, porque efectivamente nos hacen un poco más fácil el trabajo a quienes queremos hacer caso, claro. Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para contestar, tienen la palabra la presidenta del consejo y el director general.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Moltes gràcies.

He entendido perfectamente. He vivido en Barcelona, pero no me atrevo a hablar porque hace mucho tiempo que ya no vivo allí.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 7

Con respecto al tema de los alquileres y en cuanto a los datos, le dejo el tema a Alberto. Gracias por la valoración de nuestros datos en lo que nos corresponde al notariado. En cuanto a los arrendamientos, sí puede parecer contradictorio si se parte de la idea de notariado igual a burocracia, pero es que al final se firma un contrato de alquiler, ya sea en documento privado o sea en escritura pública. Podemos hablar de la contraposición mercado de propiedad y mercado de alquiler. A nadie se le ocurre hacer la compra de su vivienda en un documento privado porque se busca seguridad jurídica. La intervención notarial no supone más trámites, más burocracia, porque eso sí que sería contradictorio tanto a la proposición de ley como a las medidas que están viniendo también desde Europa a esa comisión que hay de crisis, porque tenemos que reducir trabas, burocracia. Además, cabe la posibilidad de firmar el contrato por videoconferencia sin ser necesario desplazarse a la notaría. Así lo hemos pensado y se está proponiendo a través de la sede electrónica notarial, que además es la primera sede existente en España; para la de las Administraciones públicas hubo que esperar al año 2007. Podemos tener incluso colgado un modelo de contrato; luego se añadirían las cláusulas que se consideren convenientes, se puede firmar por videoconferencia, y en ese mismo momento tanto arrendador como arrendatario tener la copia de su escritura. Es decir, esa imagen de la burocracia de intervención ante notario, creo que ahora no podemos mantenerla con la digitalización. Es cierto que siempre es bueno dejarlo a la libertad de las partes, pero sabes que si firmas un documento privado no vas a tener ni como propietario ni como inquilino las garantías de la intervención notarial.

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Només comentar també la importància de les dades. És a dir, en aquests moments no sabem el mercat de lloguer en aquest país. Què està passant? No sabem les nacionalitats, no sabem el preu, no sabem els residents, no sabem absolutament res. Aleshores és veritat que hi ha alguna comunitat autònoma que, en el cas de Catalunya, sabem perquè es dipositen les fiances a l'Incasòl. Dit això, que ens estem trobant ara que molts propietaris estan retirant del mercat de lloguer a l'habitatge per qüestions de seguretat jurídica que, per cert, l'escriptura pública sí que la donaria. I estem veient que es fan contractes de temporada i demés que molts d'ells no es dipositen a l'Incasòl. Per tant, tenim una part del mercat que se'ns veu opaca. L'avantatge de l'escriptura és burocràcia. Jo crec que no és seguretat jurídica per al propietari, perquè clar, no pot ser que valgui més un tiquet d'una pizza que una escriptura pública per una banda, i per altra banda per l'inquilino, perquè t'hi trobes que hi ha propietaris que abusen de la seva posició i el que fan és un contracte de temporada 11 mesos quan hi ha una parella amb un i 11 mesos. Aquest control de legalitat previ ajudaria, sens dubte, moltíssim.

Solo quiero comentar la importancia de los datos. Es decir, en estos momentos no sabemos qué está pasando en el mercado de alquiler en este país. No sabemos las nacionalidades, el precio, no sabemos absolutamente nada. En el caso de Cataluña lo sabemos porque se depositan las fianzas en Incasòl. Dicho esto, ¿con qué nos encontramos ahora? Que muchos propietarios se están retirando del mercado de alquiler de la vivienda por cuestiones de seguridad jurídica, que, por cierto, la escritura pública, sí la daría. Estamos viendo que se hacen contratos de temporada y que muchos de ellos no se depositan en Incasòl. Por tanto, tenemos una parte del mercado que se nos va opacando, y la ventaja de la escritura... Bueno, burocracia yo creo que no, que es seguridad jurídica. Seguridad jurídica para el propietario, porque, claro, no puede ser que valga más un tique de una pizza que una escritura pública, por un lado; por otro, para el inquilino, porque te encuentras con que hay propietarios que abusan de su posición, y lo que hacen es un contrato de temporada de once meses cuando hay una pareja con uno y once meses con el otro. Y con esto podríamos ayudar muchísimo, sin duda.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Por el Grupo Parlamentario SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 8

La señora **VERGARA ROMÁN**: Gracias, presidenta.

Gracias también a los representantes del notariado por su comparecencia y por las aportaciones que nos trasladan.

Quisiera plantear algunas reflexiones, porque esta proposición de ley, presentada como ese instrumento para reforzar la seguridad jurídica, también tiene implicaciones profundas tanto para el equilibrio competencial como para el modelo de control urbanístico en nuestro país. La tramitación es simultánea a una similar en el Senado, que podría tener un resultado distinto.

Por tanto, valorando el trabajo del notariado y la función de garantía en el tráfico jurídico que tienen actualmente, esta iniciativa ha planteado un salto cualitativo y convierte a los notarios en ese órgano de control urbanístico previo, obligándoles a verificar licencias y compatibilidades con el planeamiento.

Ha citado normas que van más allá de la ordenación del territorio, como podría ser la extranjería. Esto supone *de facto* trasladar a los notarios funciones que hoy corresponden a ayuntamientos y a comunidades autónomas, que son, además, las que tienen competencia exclusiva en urbanismo. Si fuera así, nos preocupa la inseguridad jurídica añadida que podría derivarse de este traslado o el aumento del coste que podría suponer tanto en la gestión notarial como para las personas que accedan a su tramitación. En el caso de la disposición de suelos, pueden producirse incluso cambios en el uso de equipamientos a viviendas y que esto pueda suponer un vaciado del patrimonio público y de los suelos disponibles para equipamientos.

También querría preguntarles sobre datos del potencial de las cooperativas de vivienda y sobre esas propuestas que hacían de medidas fiscales aplicadas a ese tipo más social de uso del suelo, no en propiedad, sino en cesión de uso.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Tienen ustedes la palabra.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Respecto de las competencias notariales, el control de legalidad y el control de si existen licencias o si, en este caso, ha habido un silencio administrativo positivo, es una función que ya nos corresponde a los notarios. En cuanto se hace una declaración de obra nueva —y es de los casos en los que la ley te dice no autorizar la escritura si no hay una licencia—, esa ya es una competencia que nos viene atribuida por la propia legislación del suelo, dentro de las competencias constitucionales que hacen referencia a la ordenación del territorio, a los registros y a la función notarial.

Cuando yo hablaba de controlar, me refería a dentro del contrato de alquiler, con lo que controlaríamos si el propietario de verdad es el propietario o no, porque se dan circunstancias en las que el propietario no lo es; controlaríamos —y se dan muchas circunstancias— si el arrendador es una sociedad y si hay un desequilibrio para el inquilino, que no es una sociedad y no tiene a lo mejor el asesoramiento que tiene la parte arrendadora. Garantizaría también —y la proposición de ley va por ahí— las medidas hacia las personas vulnerables, porque en el contrato ya se podría recoger la condición o la situación de vulnerabilidad del inquilino a la hora después de adoptar medidas, tanto en la situación de si hay que llegar a un desahucio como en las posibles ayudas o bonificaciones fiscales que tendría que haber —las he mencionado rápidamente—, porque creo que tendrían que establecerse bonificaciones a determinados sectores poblacionales.

Los jóvenes, como sabemos por los datos estadísticos, están siendo excluidos del mercado de la vivienda. En propiedad estamos viendo cómo ha disminuido y podemos ver ahora los datos de los jóvenes en alquiler, como acaba de decir Alberto. No tenemos datos fiables del alquiler, porque no hay un elemento como nuestro portal de la vivienda, no hay escrituras que nos puedan informar de qué está sucediendo en el mercado de la vivienda. Pero para favorecer el acceso al arrendamiento tendrían que establecerse bonificaciones en el impuesto de transmisiones patrimoniales y también en la declaración de la renta. Otra de las medidas que habría que recoger es, igual que la ley diga que se formaliza en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 9

escritura pública, que los gastos de esa escritura sean por cuenta del arrendador sin admitir el pacto en contrario y, además, el arrendador se lo pudiera desgravar en la declaración de la renta.

Esas eran algunas de las medidas a las que me refería cuando hablaba de las posibles bonificaciones fiscales para fomentar el mercado del alquiler, porque estamos viendo que, por ese miedo a alquilar, por el defecto o la falta de oferta, suben los precios, cada vez hay menos viviendas para alquilar y cada vez menos personas pueden acceder al arrendamiento. Si hablamos de sectores poblacionales, como son las personas en situación de vulnerabilidad o los jóvenes, podemos decir que están excluidos.

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Una cuestión que ha apuntado se refiere a las cooperativas y demás para hacer, entiendo, vivienda de alquiler asequible. Aquí hay una cuestión importante, que es el suelo de equipamiento, la vivienda dotacional. Es importantísimo que la Administración movilice ese suelo y se haga esa vivienda. De hecho, en Cataluña hay un plan de vivienda dotacional, y en Valencia, también. Pero creo que es importante una cosa, aprovechando que estamos aquí: la fiscalidad. Es decir, esa vivienda de alquiler tendría que estar sujeta a IVA, con un IVA del 0%. Eso le permitiría al promotor deducirse y que el IVA no fuera coste y, probablemente, muchas operaciones que hoy no son viables pasarían a ser viables económicamente. Creo que sería importante no perder de vista esto.

Vamos a ver rápidamente los datos de los jóvenes. **(Muestra un gráfico)**. En el año 2007, el 23% de las viviendas se compraban por jóvenes de 18 a 30 años; hoy está ligeramente por debajo del 10%. Por tanto, antes era una de cada cuatro y ahora una de cada diez. Si ahora cruzamos aquí el porcentaje de jóvenes de 18 a 30 que pesan en nuestra sociedad, en el año 2007 era un 18,5% y, por tanto, podemos decir que del 2007 al 2011 era un mercado inclusivo; a partir de 2013 es un mercado excluyente. Es decir, tenemos que los jóvenes pesan un 14% cuando están comprando, cuando son un 10% los que compran.

Si me permiten, y aprovecho, una cosa muy interesante es ver la evolución de las donaciones padres a hijos, las monetarias. Desde el año 2019 hemos multiplicado por 3,3 las donaciones monetarias. Y, si nos vamos a vivienda, hemos aumentado el 60% las donaciones de pisos padres a hijos. Aquí hay un pico, en 2021, que se produce en todas las comunidades autónomas. ¿Saben qué pasó en 2021? En 2020 tuvimos el COVID y en 2021 yo creo que a muchos padres les entró aquello de «que lo disfrute el niño o la niña», porque después se corrige. Por tanto, es lo más comparable de 2019 respecto a 2025: un incremento del 60%. Evidentemente, en el momento en que los jóvenes no llegan entran factores de renta intergeneracional.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

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

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

Como siempre que hemos coincidido con la señora Barrio del Olmo y el señor Martínez Lacambra, es un auténtico gusto poder acceder a datos tan fiables y a análisis tan juiciosos como los que se nos han ofrecido. Estos datos y análisis no siempre son tildados de juiciosos y de fiables en esta misma Cámara, sino que con bastante frecuencia son tildados de *fake news*. Por tanto, es un gusto poder contar con ustedes aquí, viendo estos datos y teniendo en cuenta que la clave para poder hacer políticas de vivienda no es el *marketing*, sino los datos y cómo afectan en concreto a la vida de las personas.

Yo quería hacer dos preguntas muy concretas. Una primera, relativa a la elevación a escritura pública, un poco en la línea de lo que ya se ha preguntado por el grupo Junts. Me gustaría preguntar si en verdad el problema no es tanto poder elevar o no a escritura pública, sino en qué consiste la legislación arrendaticia que tenemos en España y en qué medida disuade la confianza entre las partes. Por ejemplo, desde el año 2021 hasta la actualidad se han firmado prácticamente la mitad de los contratos en Cataluña, que digamos que es la región más avanzada en los experimentos normativos repentinos que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 10

hemos venido sufriendo en los últimos años. El caso de Cataluña es de 168 000 a 108 000 contratos firmados y el de Barcelona es de 57 000 a 30 000. Me gustaría saber, en su opinión —se eleve o no a escritura pública o incluso aunque se pueda elevar a escritura pública—, si la propia legislación arrendaticia que tenemos es realmente lesiva, erosiona la confianza entre las partes y lleva a que muchos propietarios opten por sacar su vivienda del mercado, porque no solamente nos encontramos con un problema porque ahora no se hace obra nueva —en 2007 la mitad de las casas que se hacían eran obra nueva—, sino porque de la que ya estaba construida entonces, muchas viviendas se han salido del mercado, decenas de miles de unidades cada año.

En segundo lugar, ha hecho una mención a los niveles de endeudamiento. Ha habido sucesivas reformas del acceso a la financiación, sobre todo en 2013 y 2019, que, de alguna forma, han endurecido el acceso a la financiación, buscando dar más garantías. Pero lo que han hecho es convertir a cada vez más sectores, igual que en algunos casos inalquilables, en imposibles receptores de una hipoteca, precisamente porque se cambiaban las condiciones. Me gustaría preguntar, vinculado a este último dato que nos ofrecía el señor Martínez Lacambra relativo a la pérdida de acceso juvenil a la vivienda en propiedad, en qué medida este tipo de normativa —estas reformas de 2013-2019—, que buscaba objetivos legítimos y loables, ha acabado impidiendo o dificultando el acceso a la vivienda en propiedad, precisamente a quienes menos renta tenían, que eran las rentas y nóminas más bajas y los jóvenes.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Apuntabas el tema de Cataluña y, en términos de personas jurídicas, tengo los datos en el otro ordenador y podría proyectarlos. Es verdad que en Cataluña hay una realidad: se ha llegado al máximo nivel de desinversión de las personas jurídicas en los últimos veinte años. Es así. Por tanto, es evidente que ese marco mental que teníamos todos —mental no, legislativo— en los años noventa de fondos de inversión inmobiliaria sustituidos por las socimis para hacer un mercado estable de viviendas de alquiler no está pasando. Es decir, mucha persona jurídica está retirándose del mercado de la vivienda; especialmente remarco las socimis.

En cuanto a la deuda de los jóvenes, es verdad. En el año 2009 teníamos un nivel de deuda de las familias de cerca del 90% del PIB; hoy está en el 43%. La buena noticia es que no estamos endeudados y, por tanto, es difícil calificarlo de burbuja; la mala noticia es que nos falta vivienda. Con relación a los jóvenes, evidentemente tendríamos que hacer varios esfuerzos: intentar que pudieran llegar al 100% —muchos jóvenes te dicen: me sale más barata la cuota de la hipoteca que pagar el alquiler—; la posibilidad de financiar el 100% de la vivienda, e incluso —y aquí todas las Administraciones tendrían que arrimar un poquito el hombro— el impuesto de transmisiones patrimoniales. ¿Por qué no plantear un pago aplazado a 15 años? Es verdad que hay una exacción fiscal prioritaria a una carga hipotecaria, pero no sería nada descabellado si se legisla que esa exacción fiscal se puede posponer a la carga hipotecaria. Daríamos facilidades a los jóvenes para que pudieran acceder a la vivienda.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Respecto del alquiler —es cierto que no existe en nuestro país una cultura del alquiler como sí que puede existir en otros países—, quizá tenía justificación, por ejemplo, con la ley de arrendamientos urbanos de 1964, donde el contrato era normado, había poco margen a la autonomía de la voluntad. Lo mismo con la ley de 1994, porque habiendo acuerdo en el inmueble arrendado y en el plazo todo lo demás venía determinado por la ley. Pero tras la ley de 2013, la modificación, existe mayor margen a la autonomía de la voluntad, que, como todo, tiene que estar presidido por esa autonomía de la voluntad, pero, insisto, garantizando la seguridad jurídica tanto al propietario como al inquilino,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 11

porque esa falta de seguridad jurídica perjudica tanto a unos como a otros: propietarios que no ponen en alquiler sus viviendas e inquilinos que no pueden acceder al alquiler.

También, como se va señalando, por ejemplo, en la Comisión de Crisis del Parlamento Europeo, hay que adoptar —lo he dicho muy rápidamente— medidas que garanticen la recuperación de la posesión por parte del propietario. Vienen recogidas aquí algunas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero si estamos hablando de un contrato que se formaliza en escritura pública, esa escritura pública debería tener, por la eficacia probatoria, fuerza ejecutiva inmediata. Es decir, que, si hay un contrato de alquiler en escritura, el propietario pueda recuperar la posesión sin necesidad de iniciar un juicio de desahucio. Recuperarlo con todas las garantías, insisto. Si no garantizamos al propietario y al inquilino no se va a fomentar ni se va a crear una cultura del alquiler.

Creo, además, hablando de sectores poblacionales como los jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, que se podría facilitar también una política de avales públicos para los inquilinos, pero deberíamos tener alguna garantía de la celebración de los contratos. En la actualidad hay muchas personas que se descargan los contratos de Internet o me imagino que estará funcionando mucho el ChatGPT, pero estaría muy bien si hay avales públicos. Y tendría que haberlos para el acceso al alquiler, porque estamos hablando de precios muy elevados en alquiler en determinadas ciudades. No tenemos los mismos datos que en propiedad; no existe un portal de la vivienda en materia de alquiler, pero sí que en propiedad podemos ver que la situación es dual: la problemática no es igual en Madrid, Barcelona o San Sebastián respecto de otras ciudades como Cáceres o Badajoz. Lo mismo sucede con el alquiler.

Los precios del alquiler están siendo muy muy elevados y hay muchas personas que no pueden ni siquiera acceder al alquiler. Por eso estamos viendo aumento de donaciones de los padres a los hijos; los progenitores hacen donación de metálico porque es la única forma de que puedan acceder a la compra, e incluso hay casos en los que —ya te lo dicen en la notaría— es para el alquiler. Eso va a acompañado de una buena política fiscal. Las comunidades autónomas donde se formalizan más donaciones en metálico son aquellas donde existen bonificaciones fiscales. Hasta que no existieron bonificaciones fiscales, por ejemplo, en Madrid, casi no se hacían escrituras de donación de metálico por el impuesto; nadie hacía una donación porque suponía un pago muy elevado.

La señora **PRESIDENTA**: Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Rodríguez Palacios.

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

Quiero agradecerles muchísimo la exposición que han hecho sobre una proposición de ley en la que nosotros vemos algunos puntos positivos, pero otros no. En estos últimos meses han estado sobre la mesa propuestas sobre la ley del suelo y la seguridad jurídica por parte del Grupo Socialista y también por parte del Partido Nacionalista Vasco, que a nuestro juicio eran más acertadas. Por lo tanto, partiendo de ese plano político, que es nuestra profesión, nuestro deber y nuestra manera de entender las cosas, sí que hay puntos de encuentro con lo que ustedes han explicado.

Me gustaría que abundaran un poquito más en esa idea que tenían de poder poner coto a los pisos turísticos y al alquiler temporal, desde la posición de un notario, respecto del alquiler y el arrendamiento a un plazo más largo. Porque sí que estamos viendo que es uno de los refugios —a nuestro juicio en cierto fraude de ley— que se está produciendo, sobre todo en propietarios que son capaces de interpretar las leyes o están asesorados por personas que los pueden llevar a ese alquiler. Por lo tanto, me gustaría que desarrollaran esa visión que usted ha enunciado.

También quiero hacer una pregunta directa sobre los datos. Yo considero que sus datos son muy fiables, porque son los datos de las personas que se inscriben. ¿Qué opinión le merecen esos otros datos de los portales inmobiliarios —que, a mi juicio, son parte— que muchas veces manejamos sin ningún pudor? Es como si los vendedores de coches tuvieran que decirte el precio que tienen que poner a los coches; pondrían el más alto normalmente o te contarían lo que más le interesa al que vende un coche. A veces

utilizamos unos datos que nos da una parte interesada, pero no es su caso. Por eso sí que percibo —y acabo— una cierta contradicción. Ustedes también hacen propuestas, digamos, entre comillas, políticas o de política —de política fiscal, de política desregulatoria—, pero creo percibir en su enunciado que hay una parte que les gustaría que estuviera más regulada, y en eso yo creo que sí nos encontramos. El funcionamiento de Incasòl, por ejemplo, en Cataluña. Si hubiera equivalentes en otras comunidades autónomas, si fuéramos capaces de que realmente los precios del alquiler se pudieran conocer de manera más nítida porque la gente vaya a escritura pública, yo creo que habría un punto en común que clarificaría mucho la situación.

Nosotros no vemos tan positiva una desregulación que usted, por ejemplo, propone sobre el tema de las declaraciones responsables, que están comprendidas en esta proposición de ley. Yo he sido alcalde durante ocho años de una gran ciudad de Madrid, de Alcalá de Henares, y creo que la declaración responsable tiene sus virtudes y tiene sus grandes problemas. Porque cuando alguien hace una declaración responsable y no la cumple, lo que se le viene encima es una Administración que puede arruinarle la vida por no haber esperado unos meses a hacer bien las cosas. Hablo de pequeños negocios y cuestiones que en esta comunidad están muy desreguladas, que pueden facilitar el correcto funcionamiento en algunos casos, pero también —sobre temas muy importantes de calificaciones de suelo o de informes que se necesitan— el silencio administrativo o la declaración responsable en algunos casos puede llevar a callejones sin salida que arruinan realmente el futuro del que ha querido promover un negocio o un cambio si lo hace mal. Y hacerlo mal es bastante fácil con la normativa que tenemos en materia de medioambiente y urbanística. Por lo tanto, yo no soy tan partidario —tal vez por mi experiencia personal—, ni tampoco este grupo político, de que la desregularización y el silencio administrativo valgan en todo momento y en toda ocasión, porque a veces es mayor el perjuicio que la necesidad —sí, que compartimos— de que las Administraciones sean más ágiles, pero siempre con garantías.

Por lo tanto, la pregunta ya más abstracta es que, por un lado, les veo partidarios de que las cosas se concreten, que se tomen su tiempo y su seriedad, pero, por otro lado, de desregular. En ese equilibrio virtuoso es donde tendremos que encontrarnos.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Sé que nos encontramos, segurísimo.

Respecto de los contratos de temporada, yo de verdad me quedé sorprendida. Por todas las notarías de España pasan habitualmente 60 000 personas al día, es decir, tenemos un contacto diario con las personas, es un buen termómetro de todos los aspectos económicos, sociológicos. En el despacho, hace relativamente poco, una abogada me vino a decir claramente que es una práctica muy habitual la celebración de contratos de temporada concatenados para escapar de la regulación más tuitiva para el inquilino del contrato de vivienda habitual. Y dentro de los contratos de temporada una modalidad son los alquileres turísticos. No me voy a referir al registro de los alquileres turísticos, porque ya hemos visto las dos sentencias del Tribunal Supremo, pero esas dos sentencias también nos advierten, igual que el reglamento que lo regulaba, de la falta de datos.

En todo caso, en estos contratos lo que diferencia y determina la no aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es la duración sino la causa del contrato. Porque un contrato de temporada es un contrato por razones de trabajo, por razones de estudio, y ese sería uno de los elementos que controlaría el notario. Es decir, si vamos a firmar un contrato de temporada al notario, le tienes que acreditar por qué es contrato de temporada. A lo mejor con un documento tan sencillo como el certificado de empadronamiento, que lo puedes conseguir fácilmente, o simplemente con que te enseñe la matrícula para estudiar en una determinada universidad. Es decir, se trataría de controlar la causa para la celebración de ese contrato. Y lo mismo ocurre con el turístico, aunque este está más definido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Porque, si no, tal como está sucediendo ahora, por desgracia, hay un fraude de ley y es una forma de escapar. Por eso, cuando

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 13

hablo de seguridad jurídica, digo que es para ambas partes. Por supuesto, también para el inquilino. Hemos llegado a una situación en la que se demoniza a propietario y a inquilino, y no es así; lo que hay que garantizar son los derechos de ambas partes. La cuestión de los contratos de temporada fraudulentos es un grave problema que, además, provoca el aumento de precios.

Respecto de la declaración responsable y el silencio administrativo, yo decía que lo valoro positivamente para reducir trámites, burocracia, pero eso tiene que ir compaginado con una Administración diligente. Es decir, no se puede tardar meses o años en hacer el acto de comprobación porque te puedes encontrar con graves problemas. El silencio administrativo positivo tiene que ir unido a una comprobación inmediata; si no, no es una medida muy favorable.

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Apuntaba a portales de oferta. Son portales de oferta; ahí se recoge lo que el vendedor pretende, no la transacción. En cualquier caso, son unos datos que están ahí, y después lo interesante es analizar la distancia que hay entre oferta y transacción. Esto va por épocas y por barrios; hay sitios en los que puede ser un 5 y en otros un 15 o un 20% de diferencia. Es un instrumento, y nosotros estamos haciendo análisis ahora porque puede ser un indicador anticipado de posible recesión económica. Es decir, cuando ves que de repente se estrecha la distancia entre oferta y transacción, puede ser que esté pasando alguna cosa allí. Por tanto, insisto, son portales de oferta, es la voluntad del vendedor.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

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

El señor **SASTRE UYÁ**: Muchas gracias, presidenta.

Muchísimas gracias al Consejo del Notariado de España por estar hoy aquí, tanto por su labor en general como, evidentemente, por la presencia en la comisión y por ese portal estadístico en concreto que nos dota, como han dicho otros grupos, de herramientas útiles para hacer política seria y basada en datos. Ojalá tuviésemos más tiempo incluso para estar metiéndonos en ese portal y de verdad sacarle todo el jugo que tiene.

El sentido de esta ley, como bien decíamos, básicamente es intentar ayudar o resolver el gran reto que tiene ahora mismo nuestro país, que es el reto de la vivienda, la primera preocupación de los españoles. Evidentemente, como ustedes han dicho y como coincidimos muchos grupos, ahora mismo hace falta vivienda en nuestro país; hace falta vivienda en los entornos urbanos ya consolidados, pero también hace falta desarrollo de suelo, porque sin ese desarrollo de suelo es imposible que seamos capaces de atender a toda la demanda que hay actualmente. Evidentemente, ese urbanismo que se haga, esos nuevos desarrollos, tiene que ser un urbanismo sensato y que tenga en cuenta cuestiones como la densidad, el equilibrio de usos y ese buen transporte público, como se comentaba también aquí, que además es una de las causas pendientes ahora mismo de nuestro país. El transporte público en muchos ámbitos no está funcionando como debería, sobre todo el tren.

Creemos que sobre la ley del suelo hay un consenso generalizado entre varios grupos y, evidentemente, hay que hacer algo con esa nulidad del planeamiento y evitar esa nulidad del planeamiento en cascada, pero nosotros —y ese es el motivo de esta ley— vamos más allá y consideramos que es fundamental también atender a otras cuestiones. Primero, la seguridad jurídica, de la que se hablaba, no solo desde el punto de vista del planeamiento, sino también de la defensa de la propiedad privada. Eso es lo que está haciendo que en muchos casos muchos propietarios estén yendo a otros usos o a otras vertientes del alquiler de vivienda para esquivar esa falta de defensa de la propiedad privada por miedo a impagos y okupación.

También consideramos que es fundamental la cuestión del silencio positivo. Me gustaría preguntarles sobre lo que han dicho y pedirles, si pudiesen, que ahondasen un poquito más, porque nosotros sí que consideramos que es esencial que los informes sectoriales del planeamiento se den en tiempo y en forma, que tengan un límite de tres

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 14

meses y que haya una autoridad por encima de los organismos competentes que regule la emisión de esos informes y facilite su obtención.

Otra de las cuestiones que pensamos que son esenciales son los aspectos lesivos de la ley de vivienda. Es decir, la ley de vivienda en conjunto tiene que desaparecer, porque es uno de los grandes taponos que está taponando —valga la redundancia— que la vivienda en España pueda desarrollarse en condiciones y pueda dejar de ser un problema. Estas tres cuestiones no estaban en las leyes previas que se habían traído a este Congreso. Sí que había ese consenso de la nulidad en cascada, pero consideramos que tanto el tema de los informes sectoriales como la defensa de la propiedad privada y el problema que trae asociado la ley de vivienda tienen que ser corregidos. Esta ley lo corrige, pero estamos abiertos, evidentemente —y con esto ya termino—, a cualquier sugerencia que hagan por su parte. Ha sido una ley hablada con el sector, pero nuestra intención es que se mejore en este periodo aquí, en el Congreso.

Muchísimas gracias y quedo a su disposición. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Yo he comenzado diciendo que me felicitaba por la existencia de una proposición de ley que habla de seguridad jurídica en materia de propiedad. Aparte de la nulidad y las nulidades en cascada, que sabemos todo lo que conllevan, creo que —y por los datos vamos viendo que ya estamos en déficit— o se empiezan a adoptar medidas ahora o yo no sé cuántas generaciones vamos a tener que esperar para facilitar el acceso a la vivienda. Como decía antes, creo que sí que hay un término medio: cabe la coordinación entre ese silencio positivo y las medidas que garantizan, fijando unos plazos como los que están recogidos en la proposición de ley y que eviten posibles perjuicios.

Yo decía al principio que, si se va a adoptar esa medida, se tiene que llevar a sus últimas consecuencias para que no quede, podríamos decir, en un papel mojado. Porque, si estamos diciendo que para la construcción se admite el silencio administrativo positivo —actos del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación— y se autoriza la escritura sin la licencia —porque ahora lo primero que comprobamos es que existe licencia—, si la ley nos dice que con el silencio administrativo positivo acreditado —como existe la forma de acreditarlo— se puede autorizar, pero llega al Registro de la Propiedad y no se inscribe, la medida no servirá de nada. Por eso yo señalaba que habrá que completarlo diciendo que se inscribirá aun cuando no exista o bien un acto de conformidad o simplemente con el silencio administrativo positivo. Igual que se recoge que no es necesaria para la declaración de obra nueva, es decir, para la escritura, tampoco es necesaria para la inscripción, porque, si no, va a suceder algo que está sucediendo en la actualidad. Yo soy notaria aquí, en Madrid, y los cambios de uso se pueden hacer con una declaración responsable, pero en el Registro de la Propiedad no se inscribe hasta que no existe el acto de conformidad por parte del ayuntamiento. A veces es muy rápido, pero otras veces no lo es tanto y, cuando hablamos de acceso a la vivienda, sabemos que es un problema, podemos decir, multifactorial. Hay muchas soluciones y una de ellas —y se ha visto— es el cambio de uso de locales en viviendas, pero si se paralizan y no se inscriben, no se está consiguiendo nada. Es decir, la letra de la ley queda en papel mojado.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

No sé si la presidenta y el director general quieren decir algo para acabar su intervención.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO** (Barrio del Olmo): Yo quiero agradecer, lo he dicho al principio, que se cuente con el Notariado para informar o proponer las mejoras que consideramos que podría tener la proposición de ley.

Lo que nos da muchísima pena es que no se pueda ver más el portal de la vivienda, que son datos. Como comentábamos antes, en este portal los notarios no tenemos otro interés más que proporcionar información y transparencia, que habría también en el mercado del alquiler si se formalizara en escritura pública.

Ahora se lo dejo a Alberto.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 15

El señor **DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO TECNOLÓGICO DEL NOTARIADO** (Martínez Lacambra): Simplemente, por si alguno no ha accedido: www.penotariado.com. Pueden acceder al portal. Simplemente un comentario: tiene un carácter adictivo. Por tanto, tómense tiempo.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias a los dos por su disposición a comparecer en esta comisión y por todos los datos que nos han facilitado.

Les acompaño para recibir al siguiente compareciente. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, ARQUITECTO Y URBANISTA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000674).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos el orden del día con el siguiente compareciente, don Gerardo Roger Fernández Fernández, arquitecto y urbanista. Autor: Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

Le agradecemos mucho su presencia. Tiene usted la palabra.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto y urbanista): Buenas tardes, señora presidenta, señorías.

En primer lugar, quiero agradecerles que me hayan invitado a estar en esta jornada. Es la segunda o la tercera vez —no sé exactamente cuántas veces— que he venido a darles mi opinión, ya que me la solicitan. Los que me conocen saben que llevo tropecientos años trabajando en este tema: he intervenido en la Ley de Suelo del Estado, la 8/2007, y también en leyes autonómicas. Este tema es una preocupación mía desde hace muchos años. Por eso, llevo reflexionando muchos años sobre ello, fundamentalmente sobre el tema de la vivienda y el planeamiento urbanístico. Por tanto, estoy encantado de poder darles mi opinión.

Como he preparado un documento bastante amplio que les han entregado ahora, me voy a dirigir fundamentalmente a temas más técnico-urbanísticos, pero sobre todo al tema que creo que más nos ocupa y nos preocupa a todos los aquí presentes y a todos los españoles, que es el tema de la vivienda, porque, ciertamente, sobre los temas de la nulidad de los planes, de la acción popular y demás, en el documento les doy unas propuestas, pero eso tiene menos problemas que el problema de la vivienda. En todo caso, después del coloquio, si hay algún tema que quieren que tratemos, lo hablamos. Voy a hablar diez o doce minutos del tema de la vivienda y también quiero apuntarles dos temas —sobre todo uno, que no está recogido en la proposición de ley que hicieron en su día el Grupo Socialista y el PNV ni tampoco en la del Grupo Popular— que son fundamentales para reformar el urbanismo si queremos de verdad resolver el problema del planeamiento urbanístico, aunque nos tiremos ahora quince años para hacerlo.

Dicho eso, vamos con el tema de la vivienda. Muy respetuosamente, discrepo de la proposición del Grupo Popular en cuanto a terminar con muchos de los aspectos que están en la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda. ¿Por qué lo digo? Digo esto porque vamos a intentar concretar cuál es el problema de la vivienda en España. Si me permiten decirlo, estoy cansado de oír que el problema de la vivienda se debe a que hay que hacer muchas más viviendas y no sé qué más. No, el problema de la vivienda en España es que una gran mayoría de ciudadanos tienen unos recursos con los que no pueden acceder a la vivienda. El otro día me dieron un dato: dos tercios de todos los asalariados españoles ganan menos de dos veces el salario mínimo interprofesional; dos tercios de todos los asalariados ganan menos de 2500 euros al mes. Y esta es gente que tiene trabajo, que tiene su empleo. También me han dicho algún día: Bueno, pero esos son del sector servicios y todo eso. No, son mis colegas, son arquitectos, abogados e ingenieros, que saben que durante los diez primeros años van a estar ganando mil y pico euros, y habrá que ver cuántos años pasan hasta que lleguen a ganar dos mil y pico euros al mes. Si partimos de que no se puede destinar más de un tercio de los ingresos a la obtención o al alquiler de la vivienda, pueden

destinar a la vivienda 300, 600 o 700 euros al mes. ¿Cuál es el precio medio del alquiler en España? En Madrid, en Barcelona y en Palma será la de Déu; en Valencia, un poco menos, y en Badajoz será menos. El precio medio hoy está en torno a 1000 euros al mes. Por lo tanto, quedan fuera del mercado todos estos señores, los mileuristas y bimileuristas —si los podemos llamar así—, que son la gran mayoría de los españoles.

¿Se pueden hacer viviendas a 400, 500, 600 o 700 euros al mes? Sí, sí y sí, y les comento cómo. Hoy, obviamente, la iniciativa privada pura no resuelve el problema, porque saca a 1200, 1300 o 1500 euros al mes el alquiler. En la llamada modalidad público-privada, que es la que se utiliza normalmente —se utiliza en los llamados planes Vive—, la Administración pública pone el suelo gratis. Por cierto, hay un dato muy importante, que no se conoce mucho: en España los suelos para vivienda protegida y para viviendas dotacionales se obtienen gratis, porque se compensa a los propietarios con los derechos edificables, cosa que no pasa en ningún país del mundo occidental. Cuando en Austria, en Bélgica o en los Países Bajos se dedican a hacer viviendas, a promover viviendas, a construir las y a explotarlas en régimen de alquiler, primero, tienen que expropiar el suelo. Le dije un día al asesor del Ayuntamiento de Viena que aquí se obtenían los suelos gratis para hacer vivienda, y me preguntó: ¿Entonces ustedes qué hacen? Le contesté: Pues eso es lo que hacemos.

Vuelvo otra vez a la modalidad público-privada. La Administración aporta el suelo gratis; en concurso —hay que cuidar el concurso para que no haya patologías como las que ha habido últimamente en Alicante— se adjudica a un promotor-constructor que lo construye, lo explota durante cincuenta, sesenta o setenta años —es lo que se llama el régimen de derechos de superficie— y luego revierte a la Administración. Por tanto, en términos generales, los costes de producción son: el suelo, que le sale a valor cero, y el beneficio empresarial —tiene que ponerle un beneficio empresarial entre el mínimo que fija la Ley de Suelo y la Orden ECO—, que es del 12, 14 o 16%. A mis alumnos siempre les digo: Es que no hay 'Empresarios sin fronteras'; el que promueve, lógicamente, necesita sacarle un beneficio razonable, porque luego tiene que financiarlo y la entidad financiera le va a cobrar el 8, el 10 o el 12%. Con esos costes, en la modalidad público-privada —que es de la que estamos hablando— salen otra vez unos alquileres de 1100, 1200 o 1300 euros al mes, que son los que salen en Madrid, en Valencia, etcétera. Por lo tanto, tampoco resolvemos el problema.

Sin embargo, lo que yo propongo desde hace un montón de años es que la Administración pública haga de gestor público directo, como lleva haciendo toda Europa desde hace un siglo — parece una cosa muy rara, pero lo han hecho Austria, Países Bajos o Alemania; socialdemócratas, cristianos, verdes o azules marino a cuadros, todos lo han hecho desde hace un siglo, desde el periodo de entreguerras—, y haga viviendas de alquiler, parques públicos de viviendas en alquiler asequible y permanente. Hágase así, igual que se hace en toda Europa; hágase así. Si la Administración pública lo promueve como arrendador público, obviamente, el suelo le sale gratis; el beneficio empresarial es cero —la Administración pública no va buscando beneficio empresarial—; la financiación, el ICO o el BEI se la da al 3 o al 3,5%. Además, tiene una salvedad muy importante y que hay que poner encima de la mesa con claridad: la vivienda es el quinto pilar del estado del bienestar. Tiene cierta analogía con sanidad y educación, pero tiene una enorme diferencia muy positiva, y es que mientras que los costes de gestión y de desarrollo de sanidad y educación son a fondo perdido —si Educación hace un colegio o una universidad o Sanidad hace un hospital, les costará 20 o 30 millones, y ahí se quedan—, aquí no. Esto no es un gasto, es una inversión pública, porque se recupera al cabo de treinta, cuarenta o cincuenta años con los alquileres mensuales. Por lo tanto, volvemos a alimentar la bomba. Así que fíjense ustedes en la trascendencia que tiene. Repito, con eso —valor de suelo cero, beneficio empresarial cero y el 3% o 3,5% de interés, que son los gastos de gestión que pueden cobrar las entidades públicas— salen alquileres de 300, 400 y 500 euros al mes. Y esto que les digo lo he dicho ya catorce veces.

Hace un año era un poco escéptico, porque en España —debemos ser sinceros y hacer autocrítica— la Administración es muy lenta y le cuesta muchísimo gestionar. Por

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 17

eso, veía difícil que la Administración pública española se pusiese a hacer gestión pública directa con las viviendas o incluso buscar ayudas para resolver este tema. Afortunadamente —repito, afortunadamente—, el ministerio ha creado CASA47, que es un ente público que se dedica a construir y a arrendar, a explotar viviendas en régimen de alquiler permanente. También hay empresas públicas de algunas comunidades autónomas y de algunos ayuntamientos grandes que están en ello. Me imagino que esto excitará —dicho entre comillas— **(hace el signo de comillas con los dedos)** a otras Administraciones a hacerlo, haciéndonos un poco alemanes, austriacos o belgas.

Y estoy muy contento con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, porque ese plan estatal genera ayudas y subvenciones precisamente para la modalidad público-privada. Si con la modalidad público-privada el promotor no puede sacar la vivienda a menos de 1200 euros al mes, el Plan Estatal de Vivienda prevé ayudas, ya que, afortunadamente —cosa me satisface mucho—, se ha llevado a cabo una concertación con las diecisiete comunidades autónomas, lo que va a permitir que el que no puede pagar más de 400 o 500 euros al mes tenga una ayuda para poder pagarle el diferencial hasta los 1000 o 1200 euros al mes. Por lo tanto, veo aquí posibilidades importantes para desarrollar este tema y empiezo a ser bastante más optimista, entre otras cosas, porque además no solo está la vivienda protegida, sino también los suelos de equipamientos.

Hay una cosa que se empezó a hacer en Cataluña y en el País Vasco, en San Sebastián, y que ahora ya está en todas las leyes autonómicas, que son los alojamientos dotacionales, que van destinados a menores de 35 años y a mayores de 65 años, víctimas de violencia de género, etcétera. Hay una cantidad de suelo enorme. Les doy un dato: en Valencia capital, en el suelo urbano de Valencia capital, hay 500 000 metros cuadrados de suelo urbanizado criando malvas, calificados para uso escolar. Esto está en el plan general desde el año 1988, así que una parte de ese suelo se podía destinar a viviendas dotacionales, e incluso —esto se lo digo muchas veces a mis alumnos y a los que me escuchan— no es necesario destinar una parte de ese suelo exclusivamente a viviendas, porque la planta baja entera puede ser colegio y a partir de la primera planta, en una zona de doble crujía de 15 metros, se pueden hacer cinco plantas de viviendas dotacionales; es dotación con dotación. Es decir, esto no impide, no anula los equipamientos.

Como ven ustedes, tenemos los instrumentos legales suficientes para poder resolver el tema de la vivienda, tenemos la financiación y la imagen de empresa pública gestora o el Plan Estatal de Vivienda, por lo que solo nos falta voluntad política y capacidad de gestión. Como el problema de la vivienda es tan grave, espero que se convenza todo el mundo y que de aquí a unos años el problema se resuelva, si no definitivamente, por lo menos que se palíe, para que así tengamos un problema de vivienda como el que pueden tener en Alemania o en Bélgica —que tienen catarro; aquí tenemos cáncer—, un problema mucho más paliado.

Muchas gracias. Quedo a su disposición para después aclarar preguntas.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Fernández. Le agradezco la documentación que nos ha facilitado.

Tras la intervención del compareciente, tienen la palabra, por un tiempo de tres minutos, los portavoces de los grupos parlamentarios.

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

La señora **MADRENAS I MIR**: Hola, moltes gràcies.

És un honor conèixer-lo perquè sé que vostè és citat sovint quan es parla d'urbanisme a l'Estat espanyol. Sobretot he vist que ha estat, i ja sabem tots, que ha estat molt vinculat en governs, també socialistes i amb la llei del suelo de Rodríguez Zapatero, etcètera. I, per tant, és un gran coneixedor. Òbviament, el que passa que hi ha algunes dades o alguna informació que no m'acaba de lligar amb el coneixement, que crec que és bastant públic o notori. I per això m'agradaria veure una miqueta com vostè pot perfilar millor. Potser alguna afirmació que ha fet vostè.

La primera: no cal més habitatge. Em referiré a Catalunya. Soc de Junts per Catalunya i jo només em refereixo a Catalunya. Resulta que el Banc d'Espanya va dir que amb un

informe, que ja els deu conèixer que estan molt ben fets, que a finals de desembre del 2025 hi havia un dèficit de llars de 125 000 cases. A més a més, cada any només es construeixen 15 000 habitatges, com a molt quan sap que havíem arribat a 90 000. Que jo no dic això ni de broma. Cada any, però ara s'estan fent 15 000. Els col·legis d'arquitectes estan dient que és clarament insuficient per cobrir la creació de noves llars que s'estan produint a Catalunya. No només derogar derivada de l'arribada de moltíssima gent, sap que hem passat de sis milions en vuit milions a res. I a més, segur que vostè coneix també l'estudi d'Eurostat que dels darrers anys, el darrer, que a més especifica que l'augment més important del nou tipus de llar que s'està produint, però de l'ordre per 20%, és a dir, és enorme. Són les llars soles. És a dir, independentment de que no hi hagués augment de població —que a Catalunya n'hi ha i moltíssima—, a més a més, a les noves llars cada vegada viuen més persones soles o gent gran que viu sola o persones que directament amb parella volen viure soles o perquè ja no tenen fills o pel que sigui, un 20%.

S'està parlant que si es fan prospeccions mínimament realistes ja es veu que es necessiten moltíssimes llars a Catalunya. Fan falta, ja ho diuen a l'Idescat: 400 000 llars buides. Quan experts comencen a analitzar comencen a dir «no, això cal gran rehabilitació, això no és mobilitzable, això no és cert que sigui buida perquè hi ha uns mínims de subministraments i per tant és utilitzat entre setmana o el cap de setmana. Per tant, que no són certes. No s'han fet aquests inventaris reals. L'Administració no ho ha fet. Els preus que vostè ha dit quan jo era alcaldessa, impossible. És a dir, un mínim de 1200 sense comptar sol ni el cost de beneficis, impossible. I que jo sàpiga, les administracions no tenen ni paletes ni lampistes, per tant 1200 euros mínim.

Per tant, hi ha algunes dades que m'han grinyolat una mica perquè ho he vist, ho he viscut i ho he gestionat jo mateixa. Per tant, potser hauria de dir que m'he de llegir això, òbviament que segur que aporta, però potser en algunes coses tindríem algunes discrepàncies si mirem les dades exactes del que li he dit, preus, necessitats de noves llars. M'ha grinyolat el no calen habitatges.

Hola. Muchas gracias.

Es un honor conocerle, porque sé que usted es citado a menudo cuando se habla de urbanismo en el Estado español. Sabemos todos que ha estado muy vinculado con Gobiernos socialistas y con la Ley de Suelo de Rodríguez Zapatero, y que, por lo tanto, es un gran conocedor, obviamente. Lo que pasa es que hay algunos datos o alguna información que no me acaban de encajar con el conocimiento bastante público y notorio. Por eso, me gustaría ver un poco cómo me puede perfilar mejor alguna afirmación que ha hecho usted.

La primera: no hace falta más vivienda. Me voy a referir a Cataluña; soy de Junts per Catalunya y me refiero siempre a Cataluña. Resulta que el Banco de España dijo en un informe —que seguramente conoce y que está bien hecho— que, a finales de diciembre de 2025, había un déficit de hogares de 125 000 casas para esos hogares; 125 000. Además, cada año solo se construyen 15 000 viviendas como mucho. Sabe que habíamos llegado a 90 000 cada año —eso no lo digo ni de broma—, pero ahora se están haciendo 15 000. Los colegios de arquitectos están diciendo que es claramente insuficiente para cubrir la creación de nuevos hogares que se están produciendo en Cataluña, no solo derivados de la llegada de muchísima gente; sabe que hemos pasado de 6 a 8 millones en nada. Además, seguro que usted conoce también el estudio de Eurostat del último año, que especifica que el aumento más importante del nuevo tipo de hogar que se está produciendo —del orden del 20%, es decir, es enorme— es el de los hogares solos. Independientemente de que no hubiera un aumento de población —que en Cataluña hay muchísimo—, además en los nuevos hogares cada vez viven más personas solas: gente mayor que vive sola, personas que viven en pareja solas, porque no tienen hijos o por lo que sea; de un 20% se está hablando.

Si se hacen prospecciones mínimamente realistas, ya se ve que se necesitan muchísimos hogares. En Cataluña, Idescat dice que hay 400 000 hogares vacíos. Cuando los expertos empiezan a analizar esto, dicen: No, es que necesita rehabilitación, esto no

es movilizable, o esto no es cierto que esté vacío, porque hay unos mínimos de suministros y, por lo tanto, se utiliza entre semana o el fin de semana, por lo tanto, no es cierto. Esos inventarios reales no se han hecho; la Administración no los ha hecho. Cuando yo era alcaldesa, los precios que usted ha dicho son imposibles: un mínimo de 1200 sin contar el suelo ni el coste de beneficios, imposible. Que yo sepa, las Administraciones no tienen ni albañiles ni electricistas.

Por lo tanto, hay algunos datos que no me encajan, porque lo he visto, lo he vivido y lo he gestionado yo misma. Por lo tanto, tengo que leer eso, obviamente, porque seguro que aporta mucho, pero quizás en algunas cosas tendríamos algunas discrepancias. Si vemos los datos exactos de lo que le he dicho —precios y necesidades de nuevos hogares—, no me encaja lo de no que no hacen falta viviendas.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto y urbanista): Gracias.

Voy a darles un dato que siempre manejamos los urbanistas, una ratio de la formación de hogares o de la formación de viviendas en España o en cualquier país estable económicamente. Hablo de hogares, de primera residencia, no de segunda residencia, de chalés o de apartamentos turísticos, que será otra cosa. La ratio es de siete u ocho viviendas por cada mil habitantes al año. Es decir, en municipio o región en la que crece la población —hablo de los últimos cuarenta años— esa ratio crece siete u ocho viviendas por cada mil habitantes al año; en España, 300 000 viviendas al año. Así se han estado haciendo en la década de los setenta, de los ochenta, incluso de los noventa, hasta la llamada década prodigiosa, de 1998 a 2007, en la que se construyeron algo más de 700 000; esto ya lo han comentado antes. ¿Bajaron los precios? No; se duplicaron. El problema de la vivienda en España —en Cataluña, en Valencia y en Oviedo; yo soy de Oviedo, nací en Oviedo— no es de cantidad de vivienda, es de calidad o de cualidad de vivienda. Por tanto, la solución no es que se hagan muchas viviendas —que está bien, obviamente, porque hay que hacer viviendas—, no es la cantidad. Y la demostración es la década prodigiosa. ¿Recuerdan ustedes la ley del todo urbanizable? Todo el mundo tenía derecho a edificar, a urbanizar el no urbanizable que no estuviera protegido. Pues entonces se hicieron algo más de 700 000 viviendas. Por cierto, hay otro dato que se me ha pasado, y es que de las 300 000 que se construían en la década de los setenta, de los ochenta o de los noventa, 100 000 —un tercio en números redondos— eran de protección oficial. En la década prodigiosa fueron el 10% —no un tercio, el 10%—, es decir, se construyeron muchísimas viviendas libres y, sin embargo, no bajaron los precios.

Por lo tanto —y vuelvo a repetirlo—, el mercado inmobiliario es un mercado que no tiene nada que ver con el mercado de los pollos o de los pimientos. Las casas no tienen ruedas. Da lo mismo que se construyan en Los Monegros dos millones de viviendas, porque no por eso los precios de la vivienda en Zaragoza van a bajar. Las casas no tienen ruedas. Por lo tanto, repito lo que dije al principio: hoy el problema que tenemos es que la gran mayoría de los ciudadanos españoles, que no pueden pagar más de 300, 400, 500 o 600 euros al mes, tengan derecho a una vivienda, exactamente igual que pasa en Viena. Me imagino que ustedes conocerán Viena; si no, les recomiendo que la conozcan. Si van a Viena, cojan la línea 4 y váyanse al final de la línea de metro a ver Karl Marx-Hof. Es una actuación de más de 1200 viviendas. Es pública, es municipal. Desde 1923 —tiene 103 años— se están alquilando viviendas. Hoy se alquilan a 600 o 700 euros al mes, cuando, por ejemplo, en Valencia eso es lo que cuesta ya una habitación con «derecho a cocina» **(hace el signo de comillas con los dedos)**. Por lo tanto, se puede hacer y, si se puede hacer, hagámoslo. Afortunadamente, hoy ya tenemos ejemplos de empresas públicas que lo hacen —repito, CASA47— y me imagino que otras tantas empezarán a hacerlas, porque lo pueden hacer sin perder nada y recuperando la inversión, porque —y lo repito— a los treinta, cuarenta o cincuenta años recuperan la inversión. Y esto lo pueden hacer alquilando a esos precios, y se podrían dedicar, por ejemplo, a todos los jóvenes.

Además, como ya les he dicho, con el Plan Estatal de Vivienda se han planteado ayudas y subvenciones en el régimen de derechos de superficie de promotores privados de hasta 85 000 euros por vivienda, que se reparten entre la comunidad autónoma y la Administración General del Estado. Por eso, después de llevar tantos años con estas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 20

historias, desde hace un año veo la luz al final del túnel y tengo cierta esperanza razonable —así lo espero— de que esto se resuelva definitivamente.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMAN**: Gracias, presidenta.

Gracias, señor Fernández, por su intervención, por trasladarnos su experiencia y por el análisis. Además de abordar esta proposición de ley, su exposición nos permite una amplia comparativa con otras propuestas e incorporar lo que afecta al sistema urbanístico, a la planificación territorial y al derecho a la vivienda, que es lo que más nos preocupa. A veces esa ordenación del territorio puede seguir respondiendo a inercias del pasado o profundizar en brechas que acrecientan esas desigualdades que ha destacado al inicio de su intervención. Por eso, necesitamos esas reformas.

Que estamos aquí para resolver el problema urbanístico, se lo aseguro, e incorporamos términos como el de proximidad en la Ley de Movilidad Sostenible y en otros marcos regulatorios. Por eso quiero trasladarle cuestiones concretas.

Ha señalado que había que vincular el urbanismo con la garantía del derecho a la vivienda. ¿Cuáles serían las propuestas? Por ejemplo: ¿incorporar obligaciones de reserva de vivienda asequible, nuevos desarrollos, reforzar la figura del patrimonio público de suelo como instrumento o articular la relación entre planeamiento urbanístico y políticas activas de vivienda? Para alinear esos modelos de acceso a la vivienda no especulativos, ¿considera que la ley debería incorporar el acceso al suelo por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso e instrumentos urbanísticos para facilitar la producción de vivienda colectiva no lucrativa o sería interesante establecer reservas específicas para proyectos cooperativos o comunitarios?

En su informe destaca también el modelo italiano. ¿Nos puede contar cuáles serían esos elementos? Ha mencionado en algún momento la mezcla de usos en el caso de los dotacionales. ¿Nos puede dar alguna herramienta más para integrar esa multifunción urbana, que sería interesante? Y, en general, ¿qué consecuencias podría tener convertir estos criterios en uniformes a nivel estatal, entrando en conflicto con las regulaciones autonómicas que ha desarrollado cada territorio? ¿Cómo podría afectar?

Gracias.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto y urbanista): Gracias.

En cuanto al modelo italiano, hay un aspecto fundamental que es importante que aprehendamos, con *hache* intercalada. El otro día, analizando cuántos informes sectoriales se necesitan para un plan general en una zona costera, vi que está entre setenta y ochenta el número de informes. Cada uno de una Administración diferente, con plazos diferentes, y todos son preceptivos y vinculantes. ¿Desde cuándo? Esto surgió en la década prodigiosa. Recuerden ustedes la mala reputación del urbanismo en España. En la década prodigiosa se reclasificó tanto suelo —suelo no urbanizable— que pasaba de 10 a 200 euros por metro cuadrado de suelo. Hablemos con absoluta franqueza: los pelotazos urbanísticos especulativos fueron terribles. Por cierto, una llamada de atención que no se dice demasiado: el artículo 47 de la Constitución, que garantiza el derecho a la vivienda, en la segunda pata dice que los poderes públicos ordenarán el suelo para impedir la especulación.

A mí me dicen mis maestros que la única especulación prohibida en Europa está en la Constitución española. Yo también les digo a mis alumnos: bueno, menos mal que está la especulación prohibida, que, si no, no sé qué habría pasado estos años. Hay un mandato a los poderes públicos de impedir la especulación. Bien, pues durante la década prodigiosa no solamente había unos pelotazos especulativos enormes de 10 a 100 o a 200. El valor del suelo rústico valía 10 o 15 euros, pero el valor residual para hacer vivienda protegida 100% son ciento y pico euros. Si lo ponemos en Marbella, serán 1000, o sea, de 10 a 100 o de 10 a 1000. ¡Si eso no es especulación, venga Dios y lo vea! Pues eso está prohibido por el artículo 47 de la Constitución. ¿Eso qué es lo que planteó? Planteó unos pelotazos especulativos enormes y, sobre todo, otras cosas peores, como prácticas

público-privadas de corrupción, que es lo que tan mala reputación dio a España en todos los lados. Afortunadamente, yo ahora no lo constato. ¿Qué implicó esto? Que todas las Administraciones sectoriales dijeron: no se puede dejar solo el planeamiento urbanístico. Aquí vamos a hacer todos los informes preceptivos y vinculantes, pero tenemos setenta informes preceptivos y vinculantes, cada uno con su plazo. Además, creo que es un clamor que la ley de análisis ambiental estratégico —la estatal— se modifique para adecuarla al planeamiento urbanístico, ya que al aplicar la tramitación de los planes de urbanismo a la ley de impacto ambiental nos lleva a tramitarlo tres veces, o sea, que esos setenta informes hay que pedirlos tres veces. ¿Cuánto se tarda en un plan general hoy? Catorce, quince o dieciséis años, como imagino que ya saben ustedes. Catorce, quince o dieciséis años. No hay alcalde que diga: Voy a revisar el plan —¡que le den morcilla!—; sino que dice: Yo hago modificaciones del plan. Y al final aquello acaba como un Frankenstein, porque, a base de modificaciones, no se parece nada al plan originario.

Yo la llamada que hago, y lo apunto, es: hombre, por favor, primero, que en los informes sectoriales copiemos de los italianos. Los italianos han sido un poco más inteligentes, un poco más lúcidos, un poco más racionales, y han obligado a que todos los informes sectoriales —allí, lógicamente, como en todos los lados, habrá setenta informes sectoriales o los que sean—se subsuman en uno solo colegiado y coordinado. Y ese informe coordinado es el que se le pasa al ayuntamiento para que tome determinaciones, no como pasa ahora, que uno te viene hoy, otro te viene el mes que viene. Muchas veces estos informes son contradictorios entre ellos, pero al menos hay que buscar la racionalidad. Cuando a mí me decían: Hombre, que esto se haga por ahí fuera... Y yo les respondía: Hombre, si lo hicieran en Noruega o en Finlandia, a lo mejor, pero, a ver, los italianos...

En definitiva, hay una forma de resolver el tema, pero luego hay otra, que es adecuar la ley de medio ambiente a la tramitación del planeamiento exactamente igual que se hacía con los planes de la democracia. Cuando empecé a trabajar, hice el Plan General de Almería de 1982. En aquel momento se hicieron el Plan General de Valencia, el Plan General de Madrid y la mayoría de los planes de las ciudades grandes y medianas. Los primeros ayuntamientos democráticos hicieron sus planes de urbanismo; por cierto —les invito a que lo vean—, absolutamente aplaudidos y considerados ejemplares para toda la historia del urbanismo. ¿Cuánto se tardaba en hacer aquellos planes? Seis o siete años. Empezaban en 1981 y 1982, se redactaban, se tramitaban y aprobaban en seis o siete años, y en 1988 ya estaban todos aprobados. Eso, ahora, ni un estudio de detalle.

Por tanto, volvamos a los planes y hagamos una tramitación análoga a aquella; si no, esto no hay quien lo resuelva, porque si para poder reclasificar un suelo que es necesario para hacer viviendas protegidas nos vamos a tirar quince años, es que es imposible, es que esto no tiene ningún sentido. Así pues, como digo, los informes sectoriales se pueden resolver a la italiana.

En cuanto a la ley de impacto ambiental, creo que es obligado darles un dato, para que lo tengan en cuenta: ¿Qué pinta un estudio de impacto ambiental en la ciudad consolidada? O sea, si yo voy a poner aquí, en Madrid, dos plantas más de vivienda o un hotel en la calle Gran Vía, ¿qué se necesita? ¿Que vengan los biólogos a estudiar el tema? La evaluación ambiental habrá que estudiarla en el suelo no urbanizable, pero dentro de la ciudad, desde el siglo XIX lo están haciendo los arquitectos, los abogados y los ingenieros de los ayuntamientos. Es que no tiene ningún sentido, porque si a eso le metemos tres veces los informes, nos eternizamos, acabamos jubilándonos y el problema de la vivienda acaba perdiéndose en el tiempo.

No sé si te he respondido a todo.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias, presidenta.

Muchas gracias al compareciente por su intervención.

Hay dos primeras cuestiones que he encontrado de interés: la mencionada vía italiana y la posibilidad de establecer sobre un suelo dotacional, he creído entender, usos mixtos;

es decir, como sucede en algunas ciudades —sobre todo en el norte de Europa—, que sobre un hospital o una guardería pueda haber vivienda. Creo que son cuestiones que pueden ser de interés.

Paso a preguntas. Se ha dicho: si la Administración hiciera de gestor público directo, como se ha hecho en Europa desde hace un siglo, podríamos tener vivienda a 400 euros. Primera pregunta: ¿por qué no se ha hecho? Si es tan sencillo hacerlo, ¿por qué no se ha hecho? ¿A qué ritmo se podría hacer? Porque actualmente tenemos un déficit de 700 000 viviendas. ¿Haría falta más presupuesto? Porque el presupuesto en España es una quinta parte de la inversión en Europa en vivienda social. Hay una serie de particularidades de esa Europa mencionada como ejemplo. La población de Viena en el año 1916 era de 2 200 000 personas; la población de Viena en el año 2026 es de 2 000 000. La población de Madrid en 1916 era de 500 000 personas. Ahí está la diferencia en la de Madrid, Barcelona y Valencia. Quiero decir que cuando aumenta por cuatro, por cinco, por seis, por siete, por ocho —no sé hasta cuándo llega en Madrid o Barcelona— el número de demandantes, si el parque se mantiene estanco, es bastante difícil poder dar respuesta a la demanda que ha entrado.

Lo cierto es que mientras que está estanca la población en Viena, Barcelona y Madrid son, desde 2015, las dos áreas metropolitanas de Europa en las que más ha crecido la población. Si nos vamos exclusivamente a los últimos cinco años, en España ha aumentado el número de personas en cinco millones, según el INE, vía no nacimientos; cinco millones de personas que tienen la mala costumbre de desear un techo y cuatro paredes. Por tanto, se me hace difícil de comprender el aserto que aparece tanto en el texto como en su intervención de que no hay escasez de vivienda. Según el INE de hace tres semanas —datos públicos también—, el año pasado 3 200 000 personas buscaron casa sin encontrarla. No solamente es que sean caras, es que faltan. Habrá quien considere que falten más o que falten menos porque crea que aquí puede entrar más gente o menos gente, pero lo cierto es que la precondición para poder especular es que haya un desajuste muy fuerte entre oferta y demanda. Uno puede prohibirlo en la Constitución o hacer pancartas o tatuárselo si quiere, pero si sigue habiendo desajuste entre oferta y demanda, se va a poder seguir especulando. ¿Por qué? Porque va a haber mucha gente buscando un piso y muy pocos pisos disponibles. Por tanto, en la medida en la que sea escaso el bien que mucha gente quiere, se van a poder fijar precios a placer. Esto, que es una cuestión de lógica económica básica, mientras no se toquen ambos lados —o se amplíe la oferta o se disminuya la demanda—, no va a haber forma de poder abordar esto y, sobre todo, con los plazos que tenemos. Así pues, suponiendo que se pudiera abordar este problema por la vía que usted ha planteado, y contando con que ahora tenemos 700 000 viviendas de déficit y que cada año hay 500 000 nuevos demandantes de vivienda, ¿en qué año cree usted que se podría llegar a eliminar esta brecha, teniendo en cuenta que, como decía, en el último año 3 200 000 personas buscaron casa? Al contrario que lo que sucede en las ciudades de los Países Bajos o en Viena, la población aquí, en lugar de quedarse estanca, ha crecido hasta niveles absolutamente estratosféricos. Entonces, ¿cómo se puede responder cuando la demanda se mueve y no se estanca?

Muchas gracias.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto y urbanista): Bueno, un pequeño matiz: yo en ningún momento he dicho que no hacen falta viviendas, sino que faltan viviendas asequibles, de 300, 400, 500 o 600 euros al mes, no suelo, porque suelo sobra. Lo que falta son viviendas asequibles.

Me hablaba de la vivienda dotacional. La vivienda dotacional está dentro de los suelos para equipamientos que hay en todos los planes que sostienen gratuitamente. Vuelvo a repetir: desde el punto de vista urbanístico, tenemos una de las legislaciones más potentes del mundo. En ningún país del mundo los ayuntamientos reciben las calles, las zonas verdes y los equipamientos gratuitamente. No es que los españoles seamos muy altruistas, porque ese suelo lo cede el particular, pero se queda con los derechos edificables. A mis alumnos les digo: ceden el hueso del tocino, pero se quedan con el jamón. O sea, aquí altruismo no hay nada. Esto es así desde 1864, desde la primera ley del ensanche de poblaciones.

Por tanto, tenemos suelo para vivienda protegida como máximo hasta el 20% del aprovechamiento, que es del valor del suelo. Por cierto, hay algunas legislaciones autonómicas que lo cortan y dicen: no más del 5, no más del 10. Allá cada comunidad autónoma, pero si puedes llegar al 20% porque las plusvalías que se generan en ese suelo son suficientes, debería llegarse al 20%.

Luego están los suelos para equipamientos, que son donde se pueden hacer los alojamientos dotacionales, que creo que empezó a hacerse ya en San Sebastián con Odón Elorza; en Barcelona y en otros sitios se empezaron a hacer hace unos años, y ahora se están haciendo en todos los lados. Son viviendas demaniales, son dominio público, y por tanto no se pueden vender. Son viviendas en régimen de temporada para menores de 35 años, víctimas de desahucios, de violencias de género, etcétera. Además, tienen la enorme ventaja de estar en medio de las ciudades, porque, mientras que la vivienda protegida deviene, como saben ustedes, de los sectores urbanizables, que están más o menos en los periurbanos, los equipamientos están en medio de la ciudad, en medio del barrio de Salamanca. Nada impide que en medio del barrio de Salamanca se puedan hacer viviendas dotacionales a 300 y 400 euros al mes para menores de 35 años. Como ven, hay posibilidades de evitar la gentrificación, de evitar la especulación, etcétera.

Hay un enorme potencial, como me recordaba usted. Una de las cosas que se suele decir es: Hombre, es que, si hay un suelo para un colegio o para una guardería y hago vivienda, pues la guardería... No, señor, si es necesario el colegio, pues que los 10 000 metros del colegio sean colegio, pero aquí le pongo cinco plantas de viviendas dotacionales. Es decir, dotación con dotación, porque es una dotación. ¿Qué es necesario para esto? La voluntad política del ayuntamiento, de la Conselleria de Vivienda, de la Conselleria de Educación, la Conselleria de Sanidad o la que tuviera planteado ese suelo. Punto. ¡Miles de viviendas directas! porque esto es un suelo urbanizado al que con un proyecto se le da licencia y punto. No hay que esperar nada, no hay que modificar el plan para nada. O sea, que fíjense en las ventajas que tiene.

¿Por qué no se han hecho las viviendas en España? No sé si me habrán leído, pero lo he escrito en varios libros y artículos y lo he expresado en varias intervenciones públicas. En la Transición española optamos por resolver el problema de la vivienda inventando lo que se llamaba la vivienda de protección oficial —la VPO— en vez de hacer como se hacía en Europa y como se hizo durante el franquismo, en el que se hicieron cerca de tres millones de viviendas con el IPPV, la Obra Sindical del Hogar, el INV. Harían, yo qué sé, chapuzas, pero se hicieron. Bien, pues en vez de hacer eso, se apoyó en la musculatura privada: No, que me lo hagan los particulares, y voy a crear una vivienda que le ponga un precio más bajo para que puedan acceder las clases sociales de menores ingresos; normalmente, de medio a un tercio, depende de cada comunidad autónoma, por debajo del valor de vivienda libre.

¿Cómo resolvíamos el tema? Le dábamos una ayuda al promotor para cubrirle su equilibrio financiero, le dábamos una subvención al adjudicatario, pero luego inventamos la bomba de neutrones, lo peor que se puede inventar, que es la descalificación de la vivienda a los diez, quince o veinte años. De los tres millones de viviendas que teníamos cuando llegamos a la Transición, nos quedan 300 000. Ha habido un proceso de desamortización bestial durante todos estos años. Si todavía tuviéramos los tres millones y pico de viviendas, bueno, pues nos pareceríamos un poco —aunque no es lo mismo vivienda protegida que vivienda asequible y privada que pública— a Europa. Sin embargo, no. Como ya saben ustedes, hoy tenemos el 2,5 o 3% de las viviendas principales —que es vivienda protegida privada, fundamentalmente—, mientras que en Europa es una media del 10%, en números redondos; en Austria es del veintitantos, y en Bélgica, del treinta y tantos. Por eso se acordó por todos los partidos políticos. Desde la izquierda a la derecha, desde UCD al PSOE, Izquierda Unida o el Partido Comunista —en fin, como se llamase en aquel momento—, todos aceptaron esto de descalificar las viviendas. Había una especie de excusa que decía: Hombre, que el trabajador que ha conseguido una vivienda, luego la vende y le saca unas perrillas. A ver, ¡aquí no especula ni Dios! ¡Por favor, que está prohibida la especulación! Además, si la vivienda protegida se crea porque hay una

demanda social de ciudadanos que no alcanzan a la vivienda libre, mientras haya esa demanda, esa vivienda protegida habrá que mantenerla. Si un señor tiene una vivienda en Getafe que compró hace quince años, y ahora se tiene que ir a Bilbao a trabajar, pues que la venda, pero que la venda al precio de la vivienda protegida de hoy, que será un 10%, un 15% o un 20% más caro de lo que le costó, y sigue siendo vivienda protegida. Es que lo otro es absurdo. Es un disparate económico, político e ideológico tremendo. Yo, a las comunidades autónomas que todavía mantienen este criterio, tengo que expresarles mi mayor desacuerdo, porque me parece tremendo.

Mantengamos la vivienda protegida como uso permanente hasta que deje de haber demanda de vivienda protegida —que no sé si eso lo verán nuestros ojos—, porque, mientras haya esa demanda, habrá que mantener la vivienda como está.

Gracias.

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

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Sarrià.

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

Señor Fernández, le agradecemos las reflexiones que nos está haciendo de viva voz, algunas de carácter general. Me va a permitir que me centre, sobre todo, en la comparativa —que creo muy adecuada— que ha hecho tanto de la propuesta de ley de modificación del suelo que en su momento hizo el Grupo Socialista con el PNV y la que ahora estamos tratando sobre lo mismo, que procede del Senado y nos plantea el Grupo Popular. En el primer caso, estamos hablando de una propuesta que básicamente pretende reforzar, por un lado, la seguridad jurídica del planeamiento urbanístico y evitar que meros defectos formales puedan provocar la nulidad de este. Pretende también agilizar su desarrollo, demasiado a menudo ralentizado por la proliferación de informes sectoriales a los que se ha estado refiriendo, así como mejorar determinados procedimientos administrativos para los que, con el mismo afán dinamizador, habría que buscar fórmulas a fin de agilizarlos.

Desde hace mucho tiempo, ha sido sin duda una demanda generalizada de los ayuntamientos y del sector, pero en el contexto y en el momento en que nos encontramos, ha cobrado, si cabe, más urgencia ante la necesidad de agilizar la construcción de nuevas viviendas asequibles, como dice usted, en el contexto de esta crisis habitacional. Incomprensiblemente, el Partido Popular rechazó la propuesta —que respondía a una petición también de sus alcaldes— para redactar otra que, en lo referido a la Ley del Suelo, en lo esencial coincide básicamente con la que ya se había propuesto por parte del Partido Socialista y del PNV. La realidad es que lo que se pretendía y se pretende es demoler la ley de vivienda, trufándola de medidas para impulsar desahucios, negar la existencia de zonas de mercado tensionadas, suprimir los objetivos relacionados con la vivienda protegida y, en general, impulsar la desregulación.

En ese sentido, me ha parecido especialmente interesante su consideración sobre dónde hay que buscar el porqué de los informes sectoriales para que se convirtieran en una losa para el urbanismo español. Ahora ha reiterado en su intervención que la filosofía de la ley de 1998 y el «todo es urbanizable» favoreció una masiva reclasificación de suelos rústicos, que lejos de abaratar el suelo, como usted ha dicho, lo triplicó y provocó una ola especulativa que dobló el precio de vivienda y obligó a las Administraciones sectoriales a multiplicar esos informes.

En cuanto a su propuesta de regulación a la italiana, aun entendiendo la idea, ¿le consta que su aplicación haya resultado satisfactoria en el caso italiano? Aparte de que como concepto pueda estar bien, ¿ha servido para acortar plazos y que al mismo tiempo resulte lo suficientemente garantista en cuestiones sectoriales como el medio ambiente?

Por supuesto, coincido con usted en lo necesario de las medidas que el Partido Popular propone derogar de la ley del derecho a la vivienda, que contempla básicamente para frenar y corregir la especulación; medidas como las zonas de mercado residencial tensionado. El PP y VOX han convertido estas en la causa de todo mal; sin embargo, no son capaces de explicar el misterio de que, sin aplicar estas normas en las grandes ciudades donde gobiernan, el precio de la vivienda en compra o en alquiler no haya parado

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 25

de crecer, no obstante, sí ha tenido una cierta contención allí donde se ha aplicado, como en Barcelona. Por último, me gustaría que concretara, hasta donde pueda, la referencia que ha hecho con respecto a la modificación de la Ley de Evaluación Ambiental.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**: Muchas gracias.

En cuanto a la vía italiana, según me informan, los plazos cuestan. Bueno, ya sabemos lo que son estas cosas. Ahí, como saben, se crea una especie de motor: una persona que sigue la tramitación del planeamiento de los diferentes órganos o departamentos de Administraciones sectoriales, y luego los convoca en lo que se llama conferencia sectorial para que haga un informe único y colegiado. Eso, lógicamente, dependerá de cada sitio y de las personas, pero mejora mucho el problema que tenemos, porque lo que tenemos ahora es, como dicen en Valencia, un destarifo. Cada Administración o cada departamento sectorial emite un informe a los tres meses; otro a los seis meses y otro no sé cuándo, y, como ha ocurrido en algunos casos, son contradictorios entre ellos. Además, con la ley de impacto ambiental hay que tramitarlos tres veces. En la ley de impacto ambiental, como ustedes saben, la documentación que tiene que tramitarse es el documento de inicio, la versión preliminar y la definitiva, y en cada caso hay que volver a pedir los informes. ¡Quince años! Es que eso no lo aguanta nadie.

Me preguntabas por la Ley de Evaluación Ambiental, y yo no creo que haya ningún problema. Vuelvo a poner el ejemplo de los mejores planes de la historia del urbanismo contemporáneo, que son los primeros planes democráticos. Se tramitaron todos con un consenso tremendo de los partidos políticos, con un debate social de las asociaciones de vecinos, colegios profesionales, etcétera. Se redactaron, se tramitaron y se aprobaron en ocho años de media, y para nada se faltó al análisis medioambiental para clasificar el suelo. ¿Dónde pongo los sectores urbanizables? ¿Dónde pongo la carretera?, que van en rústico. Ahí hago un estudio, pero vamos, a escala 1:500; le pongo el microscopio. Vuelvo a repetir, ¿qué problema hay para la ciudad al plantear estos temas? Además, como recojo en el documento, la evaluación ambiental es una materia sectorial, mientras que el planeamiento es holístico, es global. A la evaluación ambiental le importa un pito el problema de la vivienda y el problema de la especulación, porque no es su tema; su tema es si este suelo se puede ocupar por una determinada actuación, cuando lo fundamental —aparte de mantener los valores medioambientales que deben de protegerse—, como estamos viendo, es el problema de la vivienda. Bien, pues hagamos algo parecido a lo que se hizo con los planes de los ochenta —que entonces se llamaban estudios del medio físico—, donde se hacía un estudio del medio físico —una evaluación ambiental— de las actuaciones en el no urbanizable, porque en la ciudad ya estaban los arquitectos, los abogados y los ingenieros para ver si aquí podían hacerse cinco plantas, tres, dos o meter un hotel o unas oficinas.

Esto es un clamor. Si siguen ustedes un poco los manifiestos en revistas y en documentos especializados, cada vez más se dice que esto no hay quien lo aguante, que hay que plantear unos análisis de medioambiente capaces de dar respuesta a los problemas, pero desde la realidad. A mis alumnos les digo: Hombre, esto nos ha servido para darnos cuenta de que ahora el Plan Cerdá de Barcelona, el Hausmann de París o la Ringstraße de Viena son todos una porquería porque no tuvieron evaluación ambiental ni estudio de género. ¡Ay, por favor! ¿Es que estamos todos locos? ¿Estamos todos locos? Bueno, pues habrá que resolver el tema. Y esto es fundamental, porque, si se tarda quince años en tramitar cualquier modificación, cerramos la paraeta.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Cruz-Guzmán.

La señora **CRUZ-GUZMÁN GARCÍA**: Gracias, presidenta.

Gracias, señor Fernández, por su comparecencia.

Desde el Grupo Popular planteamos en nuestra modificación que ese centro de coordinación de esos informes sectoriales sea a través de las delegaciones del Gobierno, ya que hay una en cada comunidad y son las que tienen contacto con el ministerio.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 26

Con respecto a lo público, hablamos de ello como si fuera la solución al gran problema de la vivienda —que es ya un problema casi social que dentro de poco puede provocar altercados—, que, aunque es poliédrico y hay que darle soluciones desde los diferentes ámbitos, nosotros creemos que la colaboración público-privada y la actividad privada son las que de verdad van a ser capaces de construir las 700 000 viviendas, de cuyo déficit hablan todos los informes.

En cuanto a la gestión del parque de vivienda pública, yo creo que al final el coste es el mismo, lo que pasa es que la diferencia de los 500 o 600 euros de la gestión pública frente a los 1100 de la colaboración público-privada es que el resto lo aporta la Administración pública. Además, sabemos que la tasa de ocupación en la gestión pública se dispara y la tasa de impagos también, llegando en algunas comunidades al 50 o 60 %, y en otras, al 20 %.

Le querría hacer otra pregunta. He visto en su informe que habla de vivienda asequible y vivienda VPO. Desde mi punto de vista, la VPO también ha servido para que millones de españoles puedan tener una vivienda digna, que han pagado; porque en el caso de los países europeos de los que usted nos habla alquilan, no pagan, no hacen ese esfuerzo. La verdad es que, subvencionado por el Estado, también las familias hacen un esfuerzo al comprar esa VPO que luego se libera a los veinticinco años. ¿Ve usted necesario definir o regular lo que sería una vivienda asequible? O sea, tenemos la vivienda VPO, pero ¿podría ser viable o interesante que desde la Administración Pública se definiera esa figura como vivienda asequible entre los promotores que pudieran llegar?

Por otra parte, el CASA47. A mí el CASA47 es de las cosas que más reparos me está dando de este Ministerio de Vivienda que, aparte de un vídeo donde se nos anima a compartir pisos y echar la culpa a las comunidades autónomas, al final lo que tiene es una cartera de viviendas que vienen de la Sareb y que hoy lo único que ha puesto en marcha —que todavía no ha entregado— son 170 viviendas de alquiler de las que tiene. Yo creo que el problema es demasiado grande para que hagamos un organismo que nos regale a todos constituciones para que sepamos que la vivienda está en el artículo 47; es un problema mucho más complejo. La parte pública va a dar soporte o solución a una parte muy pequeña del problema.

Por último, me gustaría saber, dentro de esos planeamientos urbanísticos, cómo podemos incluir las necesarias infraestructuras de transporte para esos nuevos desarrollos en zonas más alejadas, que nunca se tienen en cuenta. Desde luego, en las delegaciones provinciales o en el ámbito regional no podemos tener en cuenta esa relación de necesidad de transporte para que se pueda desarrollar suelo que pueda tener menor coste.

Muchas gracias. **(Aplausos).**

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto y urbanista): Yo cuando diferencio vivienda asequible y vivienda protegida es porque sigo leyendo por ahí que hay una especie de analogía entre vivienda protegida y vivienda asequible. Por ejemplo, en Valencia, que es lo que más conozco, el precio máximo para vivienda protegida son 2400 euros por metro cuadrado útil. Ponle 200 000 euros por una vivienda protegida normal; 200 000 son mil y pico euros al mes. Repito, ¿eso es asequible? ¿Asequible para quién? **(La señora Cruz-Guzmán García: Pero cuesta construirla).** No, no, no. Si quieren les puedo pasar los datos —no se lo puse en esto, ahora voy a publicar un libro con todos los datos —, la viabilidad económica de una actuación pública directa. Ya sabemos que hoy construir una vivienda cuesta 1200 o 1300 euros. Pero a beneficio cero, a valor de suelo cero y con el 3 o 3,5 % salen a... Bueno, si es de 50 metros. Como comentaba no sé qué compañera, cada vez hay más monoparentales, jóvenes... ¿Qué les voy a decir de los de menores de 35 años? Puede haber viviendas de 50 metros, de 60, de 70. Con eso yo tengo un estudio de uno, de dos y de tres dormitorios que se alquilan a 300 o 400 euros —salen los números—, recuperando la Administración la inversión a los treinta, cuarenta y cincuenta años.

Estoy de acuerdo con usted. ¿CASA47 cómo va a resolver el problema en España? Como mínimo tendrá que haber diecisiete CASA47. Cada comunidad autónoma debería hacer una y los municipios grandes deberían tener otra igual, exactamente igual. Viena es un municipio, es un ayuntamiento y lleva 120 años haciéndolo. ¿Qué problema hay? Se hicieron durante el franquismo, con perdón. ¿Qué problema hay para hacerlo? Bueno, sí hay un problema, esa inercia que tiene la Administración española de decir que no tengo funcionarios, que los políticos no son capaces de poder gestionar esto como un promotor público y no sé qué. Bueno, pongámonos. ¿Qué diferencia hay entre un belga, un vienés o un holandés y nosotros? Por favor. Antes no salíamos, pero ahora con los Erasmus cada vez somos más parecidos. Por lo tanto, ¿qué problema hay para hacerlo? Claro que se puede hacer. Y con el plan estatal de vivienda se dan las ayudas.

Yo soy partidario siempre de que el problema de la vivienda hay que resolverlo por la iniciativa pública y por la iniciativa privada mixta, porque la iniciativa privada pura, el promotor que compra un solar en la calle Serrano en trepecientos millones y vende los pisos en 5 millones... Ahí la Administración no tiene que intervenir para nada. Le cobrará el impuesto de sociedades, el IRPF y no sé qué, pero ahí la Administración no interviene para nada. Pero la pública-privada, ahí por lo menos que intervenga el sector privado a tope con la Administración pública. Porque por muchas CASA47, por diecisiete o treinta y siete CASA47 que haya por España no se va a poder cubrir.

Yo apunto por ahí que para parecernos un poquitín a Europa necesitaríamos unos 2 millones y medio, 10% del parque público de viviendas principales, y construirlas en cincuenta años, a 50000 viviendas al año. Yo cuando mencioné esto por primera vez me dijeron: qué barbaridad, cómo se van a hacer 50000 viviendas al año. Hombre, durante los años setenta y ochenta se hacían 100000 viviendas protegidas. ¿Cómo ahora con la financiación no vamos a poder hacer 50000 viviendas? ¿Cómo no vamos a poder hacerlas? Hace falta voluntad y ganas de hacerlas. Pero, como ciertamente cada vez está la cosa más fastidiada, yo espero que al final acabaremos cogiendo el toro por los cuernos.

Yo estuve en Bruselas, en el Parlamento europeo, hace unos meses porque me llamaron para explicar este tema de vivienda. Era aquel momento en el que salieron los datos aquellos de que teníamos el PIB el doble que Europa, el menor paro y el mayor trabajo. Y les decía a los europarlamentarios suyos: Tenemos un país que parece que va bien, pero en el tema de la vivienda estamos en el siglo XIX; solo nos falta Pío Baroja y Pérez Galdós. **(Risas)**. Por favor, resolvamos el problema. Tenemos una juventud de 35 años que son San Francisco de Asís. Yo no sé —lo comentabais— cómo no han salido a montar otro Mayo del 68. En fin, esperemos que se resuelva antes de que surja alguna cosa de estas.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por su comparecencia, por su disponibilidad a estar con nosotros en esta comisión y reitero nuestro agradecimiento por la documentación facilitada.

Si les parece, despedimos al compareciente para recibir al próximo. Muchísimas gracias. **(Pausa)**.

— **DEL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE (VILAJOANA EDUARDO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000673).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con el orden del día, agradeciendo la asistencia a esta comisión a don Xavier Vilajoana Eduardo, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, a quien le doy la palabra, agradeciendo de nuevo su presencia y su disponibilidad para comparecer ante esta comisión, para informar sobre el objeto de esta.

Le explico al compareciente que después de la comparecencia tienen la palabra los grupos parlamentarios, que le formularán algunas cuestiones.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): Muchas gracias.

No es mi costumbre leer lo que traigo preparado, pero teniendo en cuenta que mi vuelo es a las nueve y media y suelo enrollarme demasiado, hoy, como excepción, leeré e improvisaré menos. Así que allá voy.

Primero de todo, gracias por invitarme a comparecer ante esta comisión en representación de APCE España y también, en este caso, de APCE Cataluña, como presidente. Y, en particular, quiero dar las gracias al Grupo Parlamentario Junts que ha cursado la petición de nuestra presencia aquí para pronunciarnos, precisamente, sobre esta proposición de ley. Lo voy a hacer con absoluto respeto institucional, con voluntad de contribución y con la convicción de que este debate, si se quiere abordar con un mínimo rigor, no debería leerse exclusivamente en clave partidista, que creo que es algo que se ha hecho demasiadas veces.

La proposición que hoy analiza esta Cámara, obviamente, va más allá de la modificación de la ley del suelo. Es evidente que incorpora otros aspectos sobre vivienda: procesos judiciales, arrendamientos y ocupaciones ilegales. Todos ellos son temas muy trascendentes y en los que seguramente se encontrarán puntos de concertación. Pero mi comparecencia hoy aquí no es para defender en veinte minutos una concepción global del problema de la vivienda en España, ni para convertir esta sesión en un juicio sumario sobre todo el ecosistema normativo actualmente vigente, que es enorme. Comparezco sobre todo para defender el objetivo que a nuestro entender consideramos más esencial de todos los que aparecen en el texto, que es conseguir que nuestro sistema urbanístico disponga finalmente de un mínimo de seguridad jurídica. De hecho, he estado una hora escuchando antes y parece que esto es bastante evidente.

Hablamos de una reforma que hace años que se debate; hablamos de una reforma reclamada por operadores públicos y privados, por juristas, por académicos, por técnicos de urbanismo y, muy especialmente, por los ayuntamientos que han tenido que soportar las consecuencias de un sistema demasiado rígido en sus efectos invalidantes. Hablamos, sobre todo, de una reforma sobre la que existe un consenso técnico extraordinariamente más amplio del que es habitual en materia de urbanismo. No es una propuesta de una nueva solución; su núcleo reaparece con matices en cada uno de los intentos legislativos de la última década. Así pues, hace casi una década que el sistema político es incapaz de convertir un consenso técnico ampliamente compartido en una decisión legislativa efectiva.

Todos sabemos perfectamente cuál es el problema, sabemos cuál es la solución, sabemos cuáles son sus consecuencias, pero no hemos sido capaces de aprobarla. Por eso digo que la verdadera discusión ya no es de diagnóstico; el obstáculo es absolutamente otro: el sistema político español ha sido, en este caso, incapaz de transformar este consenso en una mayoría parlamentaria suficiente. Quiero recordar que la reforma prevista en 2018 no llegó a culminarse; el texto impulsado por el Gobierno en 2024 se retiró por falta de apoyos; la iniciativa PSOE-PNV de junio de 2024 fracasó en pleno febrero de 2025, y hoy volvemos a debatir una nueva proposición, esta vez del Grupo Popular, que recupera este mismo núcleo, pero que corre el riesgo de quedar atrapada una vez más en la polarización generalizada del debate sobre la vivienda. Cuando una reforma fracasa una vez, puede ser un accidente político; cuando fracasa dos veces, puede ser una coincidencia; cuando fracasa tres veces, a pesar de existir un consenso técnico amplio, el problema ya no es la reforma, sino la incapacidad del sistema para llegar a acuerdos. Y cuando un planeamiento desaparece íntegramente después de una década de tramitación, lo que fracasa no es solamente un documento urbanístico, sino una política pública entera. Esta es la paradoja que deberíamos tener muy en cuenta.

Cuesta mucho encontrar otra reforma en la que tanta gente coincida en el problema y, a pesar de ello, tan poca política haya sido capaz de producir una solución estable. Esto es especialmente grave, porque las consecuencias no las asumen ni los partidos, en este caso, ni las instituciones, sino que las asumen los municipios, las asumen los ciudadanos, las asumen precisamente quienes esperan esas viviendas; también aquellos que desde la Administración local deben gestionar ciudades enteras con planeamiento anulado,

volviendo a la aplicación de normas obsoletas y a empezar desde cero toda la tramitación que durará años. Por esto quiero subrayar la idea central: no es un problema de promotores, ni siquiera es principalmente un problema urbanístico; es un problema de la propia gobernabilidad del territorio.

No conozco —y hablo con muchos de ellos en toda la geografía española— a ningún alcalde o alcaldesa, sea del color político que sea, que considere una buena noticia que un instrumento de planeamiento aprobado después de diez, doce o quince años de trabajo arduo y largo, obviamente, pueda desaparecer íntegramente por un defecto procedimental. No es una reivindicación solo empresarial; es una reivindicación municipal y una reivindicación de quien gobierna su territorio y sabe exactamente lo que cuesta levantar un POUM, concertar informes, negociar alegaciones, encajar exigencias sectoriales y sostener políticamente un proceso urbanístico durante años. Aquí es donde conviene hacer una precisión importante. A menudo se habla en términos genéricos de modificar el artículo 55 de la ley del suelo —por fin, nos sabemos todos ese famoso artículo— para convertirlo, algunos dicen, en un régimen completo de nulidad y anulabilidad de los instrumentos de ordenación territorial urbanística.

Me gustaría que quedase claro que con esto no estamos demandando permisividad con la ilegalidad; estamos demandando proporcionalidad en las consecuencias jurídicas. Y eso no es nada extravagante. La propia normativa del procedimiento administrativo ya diferencia entre nulidad de pleno derecho y anulabilidad; ya establece que el defecto formal solo debe determinar anulabilidad cuando impide conseguir la finalidad del acto o provoque indefensión; ya limita la extensión de la nulidad y ya permite la convalidación de los actos anulables. Lo que se pide es que el urbanismo deje de vivir en una especie de excepción destructiva donde cualquier vicio formal puede comportar la demolición jurídica del instrumento completo.

Les voy a poner algunos ejemplos para que seamos conscientes de la gravedad del asunto. Les pongo dos ejemplos de Cataluña, porque, en este caso, es el territorio que me queda más cercano, pero podríamos encontrar ejemplos en toda la geografía española. En el caso de Tarragona, el Tribunal Supremo ratificó en 2020 la nulidad total del POUM de esta ciudad que se tramitó entre 2008 y 2013, y todo por la falta de un informe en materia de hidrocarburos. Este POUM preveía la construcción de más de 36 000 viviendas, de las cuales 11 430 eran de ejecución inmediata, y muchas de ellas, viviendas de protección oficial. Podríamos discutir la técnica concreta del caso si quisiéramos, pero la pregunta que se hace cualquier ciudadano es muy simple: ¿Realmente era necesario destruir jurídicamente todo planeamiento para corregir ese defecto concreto? ¿Realmente no existía ninguna otra consecuencia posible entre la plena validez y la desaparición íntegra del plan?

Les planteo ahora otro caso, en Canet de Mar, donde, a consecuencia de una insuficiencia formal en la justificación de la perspectiva de género y la protección de colectivos vulnerables en la memoria social, el Tribunal declaró en 2023 la nulidad del POUM aprobado en 2019 y que preveía en su planificación original la construcción de 1760 nuevas viviendas. No estamos hablando de un planeamiento anulado por la falta de un informe sectorial ni porque prescindiera totalmente de los trámites nucleares del procedimiento, sino por una insuficiencia en la justificación documental de un aspecto transversal, importante, pero que estaba recogido de forma insuficiente según el Tribunal. La cuestión no es si la perspectiva de género debía estar incorporada —evidentemente que sí—; la cuestión no es si las necesidades de los colectivos vulnerables debían de ser analizadas —evidentemente que sí—; la cuestión es si una insuficiencia en su justificación documental debía de comportar la sanción jurídica más severa posible. Ni Tarragona ni Canet, seis y tres años después de las sentencias, tienen tan siquiera la aprobación inicial del nuevo planeamiento corregido.

Es aquí donde debe entenderse bien lo que está realmente en juego. Los defectos procedimentales deben corregirse, nadie está pidiendo lo contrario; nadie está diciendo que los informes sectoriales sean ornamentales, que la participación pública sea prescindible o que la evaluación ambiental se pueda relativizar. De hecho, la propia

proposición mantiene la nulidad para omisiones totales especialmente graves como los casos de aprobación por parte de un órgano manifiestamente incompetente, omisión total del procedimiento, ausencia total de evaluación ambiental, ausencia total de información pública y participación, falta de determinados informes esenciales o falta de memoria justificativa. El debate no es sobre si debe haber legalidad; el debate es si cualquier defecto formal debe tener exactamente la misma consecuencia jurídica. La respuesta desde un punto de vista absolutamente racional y con honestidad solo puede ser una: no. Porque el principio de proporcionalidad no consiste en ser indulgente con la ilegalidad; consiste en diferenciar aquello que es subsanable de aquello que es, a nuestro entender, intolerable. No es razonable que la falta de un informe, una insuficiencia documental o un defecto formal sin indefensión real tenga la misma consecuencia que una vulneración material grave de la legalidad urbanística. No es razonable que el derecho urbanístico ignore la idea de proporcionalidad, que el procedimiento administrativo general sí que conoce.

Esta reflexión toma una dimensión aún más grave si la situamos en el contexto actual, por ejemplo, en Cataluña. A finales del año pasado, el Gobierno de la Generalitat constata que hay un desajuste estructural entre la oferta de demanda de vivienda —un déficit acumulado de entre 130 000 y 175 000 viviendas— y la necesidad de activar suelo residencial en municipios con alta demanda acreditada. En este marco, la Generalitat ha preseleccionado 179 sectores de planeamiento prioritario con potencial aproximado para 214 000 viviendas. Algún compañero de aquí lo sabe perfectamente. No estamos hablando solamente de suelos ya maduros y urbanizados, sino que, de estos, 85 sectores continúan pendientes de gestión, urbanización o directamente de planeamiento o de modificación del planeamiento. En todos estos sectores, entre el 30 y el 50% del techo resultante va a ser de viviendas de protección oficial. Esto es importante que lo tengamos muy presente. No estamos hablando de suelo privado para vivienda libre; estamos hablando de suelo privado y suelo público para viviendas de mercado libre y de protección oficial que están afectados de la misma manera.

Cataluña tiene una cartera enorme de suelo residencial potencial sometido a un sistema jurídico que continúa expuesto a nulidades totales por defectos formales. Eso, sencillamente, creo que no nos lo podemos permitir con los problemas de acceso a la vivienda que sufren los jóvenes y con los déficits de oferta acumulados durante años. Cada anulación total por un vicio es tiempo perdido, capital público y privado desaprovechado y vivienda que no llega cuando debería. No podemos olvidar que el urbanismo en general, y en Cataluña en particular, por el porcentaje de reservas de VPO del que hablaba anteriormente, es la gran oportunidad que estamos perdiendo de generar vivienda asequible.

Es difícil proclamar esta emergencia habitacional mientras se mantiene un sistema que continúa aceptando la destrucción íntegra de planeamiento por defectos susceptibles de poder ser enmendados. No se puede reclamar simultáneamente más vivienda y preservar mecanismos jurídicos que dificultan la producción de suelo residencial. Por ello, insistimos en que la reforma que hoy se discute no es una reforma ideológica. No caigamos en ese error. Su núcleo responde a la pura racionalidad jurídica: nulidad parcial cuando sea posible; individualizar el ámbito afectado; subsanación de los defectos formales no esenciales; retroacción al momento procedimental oportuno; conservación de actuaciones y trámites no afectados; protección del planeamiento derivado y de los actos firmes, y correcciones de la nulidad en cascada, que actualmente destruye no solo el plan sino todo lo que cuelga del mismo. Esta es la base que ha aparecido una y otra vez, porque es la que responde al problema real.

Ahora bien, precisamente porque esta base es tan ampliamente compartida, permítanme la siguiente reflexión. Sería un error convertir esta reforma necesaria en un vehículo para discutir todas las cuestiones que más dividen a esta Cámara en materia de vivienda, que me consta que son unas cuantas. Si la modificación de la ley del suelo se transforma en un debate sobre el control de rentas, topes de alquiler, okupación, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Enjuiciamiento Civil o la derogación parcial de la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 31

Ley 12/2023 —como ya hemos vivido con anterioridad—, el riesgo de fracaso es evidente. Me encantaría pensar que no, pero la realidad es tozuda en este sentido y, sinceramente, no lo digo en abstracto, sino que lo demuestra la secuencia que he enumerado antes de bloques de los últimos años.

Desde APCE tenemos opiniones claras sobre muchas de estas materias, y lo saben cada uno de los grupos aquí presentes. Tenemos mucho que decir sobre el impacto negativo de la ley de vivienda sobre la nueva construcción, sobre la fragmentación territorial que generan las declaraciones de zonas tensionadas, sobre la burocracia para obtener licencias, sobre las dificultades para que todos los programas públicos de vivienda asequible lleguen a todos y sobre la necesidad de una colaboración público-privada realmente efectiva, que no quede en un anuncio. Porque es una frase que estoy escuchando constantemente y acabo pensando que hay muy pocos que realmente sepan a qué se refieren cuando hablan de la colaboración público-privada. Justamente por eso sabemos distinguir entre aquello que es conveniente discutir en una reforma integral futura —que conviene— de aquello que hoy constituye el mínimo imprescindible para desbloquear un problema estructural. Dicho en otras palabras: ir hoy más allá del núcleo técnico de la reforma y pretender reordenar de golpe todo el sistema de vivienda es probablemente necesario, pero ineficaz.

El país no necesita un gran ejercicio retórico sobre la reforma perfecta. Lo que necesita, al menos, es aprobar la reforma posible que evite el daño más absurdo, que un defecto de forma borre años de planeamiento, destruya suelo potencial y retrase aún más la construcción de vivienda. Si esta reforma vuelve a fracasar no será porque no sepamos qué es lo que se debe hacer. Si realmente se quiere una visión que vaya más allá de los cuatro años que dura una legislatura, empecemos por aprobar aquello que es más técnico. Porque la política de vivienda en España a menudo sufre una contradicción que cada vez resulta más visible: existe una enorme facilidad para diagnosticar problemas, pero también existe una enorme dificultad para aprobar soluciones. Llevamos años acumulando planes, estrategias, anuncios y objetivos cuantitativos, pero ningún objetivo de construcción de vivienda será plenamente creíble si el sistema continúa permitiendo esta fragilidad en la tramitación de planeamiento.

Ya acabo. España necesita más vivienda y, especialmente, vivienda asequible. Para construir más necesitamos más suelo finalista; para generar más suelo finalista necesitamos planeamiento urbanístico que sea útil, y para que el planeamiento sea útil necesitamos seguridad jurídica. Todo el mundo habla de emergencia habitacional, todos coincidimos en el diagnóstico, pero demasiado a menudo, cuando llega la hora de aprobar normas que permitan activar oferta, el sistema político se bloquea a sí mismo. Cuando este país afrontó una emergencia sanitaria, las Administraciones fueron capaces de acelerar decisiones extraordinarias. Se construyeron muchos hospitales, hoy funcionales, en pocos meses. La reforma que hoy debate esta mesa, al menos en su núcleo esencial, no es una concesión ideológica, es una reforma de sentido común jurídico. Esto es muy importante y me gustaría que quedase claro. Después de casi una década de diagnósticos coincidentes e intentos fallidos, creo que ha llegado el momento de que de una vez por todas el consenso técnico se convierta finalmente en una decisión política que les corresponde, en este caso, a ustedes.

Muchas gracias. Para cualquier duda y cualquier cuestión, es su turno.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Ahora tienen la palabra los grupos parlamentarios.

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

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltíssimes gràcies i moltes gràcies per haver pogut venir avui aquí, acompanyant-nos i il·lustrant-nos una miqueta més amb la seva experiència i la de tots els seus companys, que és gran, òbviament perquè són els agents principalment implicats en tot això que ens estem referint. Però tot i que són els agents més fortament implicats, això no vol dir que siguin els beneficiats, perquè els beneficiats són la ciutadania, que és la que volem tots nosaltres. Ajudar a que puguin accedir a un habitatge, que és el

que voldríem absolutament tots els que estem aquí. I efectivament, tots els que estem avui aquí i que hem estat també en el món local, sabem de la frustració enorme que suposa tot aquest àmbit urbanístic respecte a la situació en què ens trobem.

Potser hi hauria un tema en què hi ha una discrepància una mica, però m'entendrà i veurà que m'entendrà. I és que vostè està fent una defensa que s'han d'abandonar d'altres propostes que sí que tenen a veure. Abandonar, deixar-les per més endavant o per un altre moment de certes propostes que poden anar lligades, però que vostè va a allò essencial. I he de dir l'essencial és això. Anem a l'essencial i en parla. Entenc perfectament perquè veient com van les coses d'aquesta legislatura, nosaltres que estem una mica aquí al mig, doncs és cert que ho entenem, però li diré que el tema de la contractació pública sí que el veiem també essencial.

Perquè, efectivament, també molts ajuntaments es troben frustrats perquè podrien fer contractació pública d'habitatge públic i d'habitatge assequible i d'arribar a concessions. I com que hi ha alguns que tampoc no, potser no ho acaben de veure del tot clar. Clar, jo fins que els ajuntaments tinguem paletes i lampistes, ens cal la col·laboració publico-privada amb empreses constructores, encara que el promotor sigui l'Administració. Per tant, hi ha molta frustració per als promotors, els públics i els privats, tots dos. Moltíssima frustració que es trasllada a aquesta ineficàcia absoluta a l'hora d'aconseguir fabricar més habitatge, però també en la contractació pública. Per tant, jo també, amb la mateixa vehemència i sentit comú i rigor que ha defensat el que ha defensat, jo crec que també caldria incloure alguns aspectes de la contractació pública perquè els ajuntaments estan absolutament desesperats de tardar anys i anys per fer una mínima concessió o el que sigui per poder fer habitatge públic.

Per nosaltres també és important el que no es col·loqui les competències de la Generalitat. I per tant, aquí també ens agradaria trobar un soci també que entengués, un soci legislatiu de tots nostre de Junts, sinó un soci legislatiu que també pogués confrontar que és de la comunitat, que és, que no és de legislació bàsica, sobretot perquè nosaltres podem arribar on sigui necessari, sempre que sigui legislació bàsica. I no podem arribar enlloc, perquè és el que nosaltres defensem absolutament com a partit independentista que es convoqui no envaeixin competències catalanes. Per tant, hauríem de saber trobar el punt perfecte en què es pugui defensar tantes de les propostes com hi han aquí, que siguin legislació bàsica sense envair en absolut competències catalanes que sí que va passar en la primera llei que era conjunta PSOE, PNB. Per tant, s'hauria de trobar aquest punt per part nostra, almenys.

Muchísimas gracias y muchas gracias por haber podido venir hoy a acompañarnos aquí e ilustrarnos un poco más con su experiencia y la de sus compañeros, que es grande, obviamente, porque son los agentes principalmente implicados en todo aquello a lo que nos estamos refiriendo. Pero, aunque son los agentes más fuertemente implicados, eso no quiere decir que sean los beneficiados, que es la ciudadanía, que es a quien todos nosotros queremos ayudar para que puedan acceder a una vivienda, que es lo que queremos, sin duda, todos los que estamos aquí. Y, efectivamente, todos los que estamos hoy aquí y que también hemos estado en el mundo local conocemos la frustración enorme que supone todo este ámbito urbanístico con respecto a la situación en la que nos hallamos.

Quizás habría un tema en el que discreparía un poco, pero me va a entender —ya verá cómo me entiende—, y es que usted está haciendo una defensa de que es preciso abandonar otras propuestas —no abandonar, dejarlas para más adelante o para otro momento— que pueden ir ligadas. Pero usted va a lo esencial, y dice: Lo esencial es esto; vayamos a lo esencial. Y entiendo cómo van algunas cosas de esta legislatura; nosotros que estamos un poco aquí en medio lo entendemos.

Le diré que el tema de la contratación pública sí que lo vemos también como algo esencial, porque, efectivamente, también muchos ayuntamientos están frustrados porque podrían hacer contratación pública de vivienda asequible, de vivienda pública, de llegar a concesiones. Y como hay algunos que quizás tampoco acaban de verlo claro del todo,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 33

hasta que los ayuntamientos tengan electricistas y fontaneros, necesitaremos la colaboración público-privada con empresas constructoras, aunque el promotor sea el ayuntamiento. Como le decía, hay mucha frustración en los promotores públicos y privados, muchísima frustración, que se traslada a esta ineficacia absoluta a la hora de poder hacer más viviendas. Pero también ocurre con la contratación pública. Por lo tanto, con la misma vehemencia, sentido común y rigor con el que ha defendido lo que ha defendido, creo que también habría que incluir algunos aspectos de la contratación pública, porque los ayuntamientos están absolutamente desesperados por tardar años y años para poder hacer una mínima concesión, o lo que sea, para poder hacer vivienda pública.

Para nosotros también es importante lo que se refiere a las competencias de la Generalitat. Aquí también nos gustaría encontrar un socio —quiero decir un socio legislativo de todos, no nuestro, de Junts—, un socio legislativo que también pudiera plantear qué es de la comunidad, qué no es de legislación básica, sobre todo, y confrontarlo, porque nosotros podemos llegar a donde sea necesario siempre que sea legislación básica y no podemos llegar a ningún sitio —porque es lo que nosotros defendemos absolutamente como partido independentista que somos— si se conculcan las competencias catalanas. Por eso, tendríamos que saber hallar el punto perfecto en el que se puedan defender las propuestas que tenemos aquí que sean legislación básica, sin invadir en absoluto competencias catalanas, lo que sí que pasó en la primera ley, que era conjunta PSOE-PNV. O sea, tendríamos que encontrar ese punto, por lo que a nosotros respecta, por lo menos.

El señor PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE (Vilajoana Eduardo): Sí, és evident. És a dir, és veritat que hi ha altres temes, i no només el tema de contractació pública. És evident que això agilitza, facilita i se'ls hi dona molta més autonomia al món municipal, que de fet, és el que té la relació més directa amb el seu territori. Al final és qui té la potestat, en última instància, de dir o de saber, sobretot, què és el que més li convé al seu municipi. Per descomptat, però he intentat ser extremadament pràctic amb la meva intervenció, una mica coneixent de fa temps i intentant posar facilitats, i com he dit molt al principi de la meva frase, entenent que és difícil trobar un consens tan ampli, encara que sigui amb un sol article o un i mig o dos i mig, és extremadament complicat.

I com que és una situació que és tan i tan greu per a tots, doncs no me'n queda una altra. Intento posar-ho fàcil. I dic comencem per aquí i ja anirem avançant en aquest sentit. Era per això que no he volgut incloure, perquè evidentment, la graduació de tots els temes que hi ha, com he dit, o ja obriríem un meló, que amb aquests 60% estaríem d'acord en un 30% i un 40%. Aquí hi ha el ball de percentatges. Acabaríem sortint d'aquí sense el que realment crec que és important, que és el que com a mínim hi ha un consens absolut per a totes les forces polítiques i a nivell de competències és evident.

De fet, ara faré una conya, però si les competències que estan transferides fossin íntegrament totes, segurament tindríem molta menys feina. Com a president d'Espanya, però no és el cas i per tant hem d'intentar que amb el que tenim sobre la taula, fer ho tot el més àgil possible. És a dir, un dels problemes que crec que tenim en aquest país en general, no només en el nostre, és la coordinació entre les diferents administracions. No tinc cap dubte que aquest és un dels grans frens que tenim a nivell administratiu. I amb això no estic advocant per res en concret. Estic plasmant una realitat del que tenim a Espanya, a Catalunya i en el món municipal, i això crec que hem de ser conscients i hem d'intentar posar-hi remei.

Sí, es evidente, sí. Es decir, es verdad que hay otros temas y que no solo es un tema de contratación pública. Es evidente que eso agiliza, facilita y se le da mucha más autonomía al mundo municipal, que, de hecho, es el que tiene más relación directa con el territorio, porque es quien tiene que decir, en última instancia, sobre todo qué es lo que más le conviene a su municipio; por descontado. Pero es que en mi intervención he intentado ser extremadamente práctico, conociendo un poco esto desde hace tiempo e intentando poner facilidades y, como dije al principio, entendiendo que encontrar un

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 34

consenso tan y tan amplio, aunque sea en un solo artículo —uno y medio o dos y medio—, es sumamente complicado.

Como es una situación que es tan y tan grave para todos, no me queda más remedio que intentar poner las cosas fáciles y decir: Bueno, pues empecemos por aquí y luego ya iremos avanzando en ese sentido. Esa es la razón por la que no he podido incluir eso, porque, evidentemente, es difícil graduar todos los temas que tenemos sobre la mesa. Como he dicho, ya abriremos un melón, porque unos estaríamos de acuerdo con un 60%, con un 30%, con un 40% —aquí empezaríamos con porcentajes—, y saldríamos de aquí sin lo que realmente creo que es importante, que es que, como mínimo, haya un consenso absoluto de todas las fuerzas políticas.

Y a nivel de competencias, es evidente. De hecho, haría una broma al respecto. Pero si las competencias que ya están transferidas fuesen íntegramente todas, seguramente tendría mucho menos trabajo como presidente de APCE España, pero no es el caso. Por lo tanto, tenemos que intentar que, con lo que tenemos sobre la mesa, podamos hacer que todo sea lo más ágil posible. Es decir, uno de los problemas que creo que tenemos, en general, en este país, no solo en nuestro ámbito, es el de la coordinación entre las diferentes Administraciones. No me cabe duda de que ese es uno de los grandes frentes que tenemos a nivel administrativo. Y con esto no abogo por nada en concreto, estoy plasmando una realidad de lo que tenemos en España, en Cataluña y en el mundo municipal. Y creo que esto es algo de lo que todos debemos ser conscientes para poder ponerle remedio.

La señora **PRESIDENTA**: Por el Grupo parlamentario SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMÁN**: Gracias, presidenta.

Gracias, señor Vilajoana, por su comparecencia y por las aportaciones que ha trasladado en nombre del sector promotor. Esto nos permite situar esa visión empresarial sobre esta proposición de ley y sobre los retos del desarrollo urbano en España. Además de a usted, hoy hemos escuchado al Consejo General del Notariado con sus datos y a un urbanista y arquitecto, que nos ha recordado que el artículo 47 de la Constitución mandata prevenir la especulación. Por eso, me va a permitir plantear algunas reflexiones que creemos esenciales para equilibrar el interés legítimo del sector con el interés general y con el derecho constitucional a una vivienda digna, protegiendo de forma equitativa ambos intereses.

Usted ha insistido en la importancia de la seguridad jurídica para la actividad promotora. Coincidimos plenamente en la necesidad de esa seguridad jurídica para todas las partes. Sin embargo, mi pregunta es si considera que la propuesta, de salir adelante, les protegería, y si tiene elementos que se podrían discutir en el Tribunal Constitucional porque invaden competencias de las comunidades autónomas, como han planteado desde Junts.

También hemos escuchado una breve valoración, pero bastante fuerte, en contra de algunas dificultades que en muchas ocasiones está planteando la ley de vivienda, precisamente, por esa falta de coordinación interinstitucional. No sé si ha valorado o conoce otras propuestas que están sobre la mesa, la del Grupo Socialista y del PNV. Me gustaría que hiciera una breve comparativa o que destacara alguna de las fortalezas.

También nos preocupa que esta propuesta vaya a agilizar procesos, a reforzar controles previos, pero que no aborde las cuestiones estructurales, como la falta de vivienda asequible, la escasez de suelo público, la necesidad de modelos alternativos de acceso o la regeneración urbana. En este sentido, más allá de la lógica mercantil, ¿qué papel cree que debe jugar el sector promotor en garantizar ese acceso a la vivienda?

Y sin intención de buscar confrontación, pero sí de clarificar hasta dónde está dispuesto a llegar el sector y a asumir esa corresponsabilidad con este problema estructural, ¿cómo valoran que se den facilidades a otros formatos no lucrativos, como las cooperativas de vivienda y la promoción exclusivamente pública de proyectos? Su intervención ha rozado o pone en cuestión el sistema constitucional, la gobernabilidad, la jerarquía normativa y la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 35

ley orgánica para la igualdad efectiva. Esto lo digo porque muchas veces quien denuncia esos planes generales lo hace basándose en los procesos procedimentales, porque no puede demostrar otros procesos o no encuentra herramientas de protección ambiental, de uso o de multifuncionalidad de las ciudades. Me gustaría que nos dijera cómo debemos tener en cuenta esos dos elementos.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Tiene usted la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): En este último caso, voy a ir por partes. Creo que, precisamente, les corresponde a los jueces decidir si una reclamación es solo funcional, si es estructural, si es más o menos importante, y deben tener las herramientas para así decidirlo. Es decir, si llegan a la conclusión de que sigue siendo anulable todo el procedimiento, los señores jueces son unos profesionales para decidirlo, pero, como mínimo, que la ley les dé las herramientas para que lo que es subsanable lo sea. Ahora mismo esto no sucede. Por lo tanto, hay que buscar mecanismos y que los jueces tengan la capacidad de decidir —por algo son jueces— qué es lo que hay que realizar.

En cuanto al tema del suelo, quiero recordar que en estos últimos años el sector promotor privado ha hecho el 80% de las viviendas de protección oficial en este país; el 80%. Por tanto, nadie puede acusarnos de que no queremos, de que no nos gustan o de que no las hacemos. De hecho, el 90% de la producción de un servidor es vivienda de protección oficial, tanto en venta como en alquiler. Desde este punto de vista, me gustaría que esto quedase muy claro: lo que reclama y dice el sector —y lo ha dicho siempre— es que no somos nadie para decirle a la gente cómo tiene que vivir. Es nuestra responsabilidad y la de los administradores poner en el mercado todo tipo de vivienda para que sea el ciudadano el que tenga la capacidad de escoger cómo quiere vivir, de alquiler o de compra. Esa es la responsabilidad. Y para que eso suceda, hay que construir todo tipo de vivienda.

Diferentes formas de acceso a la vivienda. En este caso, en Cataluña, que tenemos asociados al 90% de los promotores, tenemos promotores privados, promotores públicos, cooperativas, fundaciones y empresas del tercer sector; están todos. No somos conceptualmente enemigos. Lo que nos vaya bien a nosotros, le va a ir bien a la gente, y lo que le vaya bien a la gente, nos va a ir bien a nosotros, como sector y como sociedad. Por lo tanto, no es que unos queramos unas cosas y otros otras —me parece absurdo este debate—, pero seamos conscientes, seamos realistas.

Otras formas de acceso a la vivienda. Por ejemplo, el cooperativismo está muy bien, pero —¡ajo!— hay muchos tipos de cooperativismo. Como siempre, cuando generalizas, beneficias a muchos, pero también perjudicas a otros. Con el cooperativismo, bien entendido, de hecho, no hay ningún problema, hay mucho en muchos sectores y, evidentemente, me parece perfecto. Pero cuando se habla de solo llevarlo al tema mercantil, no nos engañemos. Si no hay un euro que se pueda ganar en una actividad económica, lo tendrá que hacer la Administración. Y sabemos perfectamente que la Administración no es capaz de escalar, de realizar el número de viviendas necesarias, que la gente necesita. Por lo tanto, o lo hacemos todos o vamos a seguir hablando de este problema, y me van a volver a invitar de aquí a un año, dos años o tres años y seguiremos hablando de lo mismo. Tenemos las mismas ganas de solucionar este problema que tiene la Administración. Está muy bien CASA47, está bien, porque todos somos complementarios, nos necesitamos todos, pero lo que no puede ser es descargar la responsabilidad en el privado de temas que le corresponden a la Administración. Y no puede ser que hagamos políticas de vivienda invirtiendo el equivalente al 1 o 1,5% del PIB, cuando en nuestro entorno está alrededor del 8, 9 o 10%. Es imposible hacer cualquier política en cualquier sector sin invertir dinero, e invertir puede ser de forma directa o indirecta.

He escuchado a muchos compañeros que a veces hacen la comparativa con Viena, incluso he llegado a oír hablar de Singapur. En esta vida hay que ser coherente y riguroso. No puedes comparar peras y manzanas. Viena lleva ciento veinte años haciendo políticas de vivienda sostenidamente. Si alguien se piensa que hacer una política de vivienda es

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 36

aplicar un presupuesto, hacerlo durante una legislatura o cinco años, está muy equivocado. Lo que hay que hacer es hacerlo sostenidamente, porque así es como se crea un parque público de vivienda. Y la referencia a Singapur me hace mucha gracia. En Singapur, el 90% del terreno del país es público; aquí estamos, precisamente, en las antípodas, porque el 90% de la propiedad del suelo está en manos privadas. Nos guste o no, esto es una realidad. Por lo tanto, lo que hay que intentar es ser conscientes del punto de base del que partimos y trabajar todos, y sobre todo pensar que lo que queremos es exactamente lo mismo, que la gente pueda escoger y acceder a la vivienda y, evidentemente, a una vivienda asequible.

Más cosas. En cuanto al tema de la Constitución, recuerdo que vine aquí a otra comisión y dije exactamente lo mismo. Es verdad que en la Constitución aparece el derecho a una vivienda digna y, como ha dicho mi antecesor, las Administraciones tienen que evitar la especulación. Sí, pero también quiero recordar que el derecho a la propiedad está exactamente en el mismo rango. Que yo sepa, un artículo de la Constitución no está por encima de otro. A sus señorías les corresponde decidir si un derecho está por encima del otro, y el sector privado, como todas las instituciones, tendremos que acatar la ley, en este caso, la Constitución, y haremos lo que haga falta para hacerlo, pero, mientras tanto, considero que es muy importante mantener el equilibrio. Estamos demasiado acostumbrados en este país a ser demasiado pendulares: ahora todos aquí —por ejemplo, llevamos unos años en los que solo valía irse a vivir de alquiler—, ahora todos allá. Es posible encontrar un equilibrio, lo es, lo que hace falta es que nos pongamos a ello con voluntad de servicio a la ciudadanía.

Muchísimas gracias.

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

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias, presidenta.

Señor Vilajoana, muchas gracias por su intervención, que ha sido muy clara, muy rigurosa y con mucho tino. No es normal, ni es algo que podamos permitirnos en la situación actual de déficit bestial de vivienda, seguir con un país paralizado con planes urbanísticos de los años 1995, 2000, 2005 o 2010, que tratan de dar respuesta a la realidad del año 2026, que es la de un país —cogiendo el último año de los que he mencionado— con ocho millones más de habitantes, con ciudades que han cambiado bastante, con un parque de vivienda que ha ido envejeciendo y que, por tanto, también hay que ir renovando.

Es cierto que el urbanismo no es seguramente la disciplina o la ciencia más rápida, sino que habitualmente suele ir a rebufo de dinámicas humanas incontenibles que no pueden preverse. Y se ha hablado en la anterior intervención sobre el plan Cerdá, el plan del Barón Haussmann, en París, o el plan Castro, en Madrid, que fueron planes que prácticamente nacieron caducos en el momento en que se empezaron a aplicar, porque las dinámicas migratorias, en este caso, internas dentro del país iban mucho más rápido que la capacidad de poder producir vivienda. Eso es algo que también está sucediendo en la actualidad: no solo es que falten muchas casas, sino que, al ritmo de entrada de personas en el país, es imposible poder producir vivienda a ese nivel. Y, si es posible, quiero preguntarle cuáles son los números con los que habría que manejarse para poder suplir ese déficit actual más la suma de que cada año entra un millón de personas. El año pasado entraron 1 300 000, que —para que podamos hacernos una idea— es más que el crecimiento de población que experimentaron Francia, Italia, Holanda, Bélgica y Dinamarca juntos. Es una auténtica barbaridad, sobre todo teniendo en cuenta la poca vivienda que existe; usted ha dicho que más del 80% está en el mercado libre, incluso en la VPO. Por tanto, ¿a qué niveles tendríamos que irnos? Y no solamente a qué niveles tendríamos que irnos, sino que, suponiendo que hubiese un botón mágico que pudiéramos apretar y llegar a estos niveles, ¿podría hacerse? Y mi pregunta sobre si se podría hacer la hago teniendo en cuenta dos cuestiones. La primera es: ¿cuál es la estructura de los promotores y los constructores inmobiliarios en España? Porque yo no sé si tienen la capacidad para poder

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 37

hacer de golpe y porrazo un millón o 700 000 viviendas al año. ¿Existe la estructura? Porque mi sensación es que la resaca de la crisis financiera —no de vivienda, financiera— de 2007-2008 hizo que, después de los señalamientos, la destrucción y la estigmatización que se hizo del sector de la construcción, muchos aprendieran la lección y, en lugar de querer hacer grandes cantidades, hicieran poquitas promociones. Y a lo mejor ahora mismo necesitaríamos a quien hiciera grandes promociones y no pequeñas promociones. Esa es la primera pregunta.

La segunda pregunta es: ¿está nuestro sistema eléctrico capacitado para poder soportar grandes promociones? Yo soy diputado por la provincia de Málaga y se ha tenido que renunciar a la instalación de una gran empresa en Málaga, porque no había capacidad para poder alojarla. Y no creo que las imágenes elocuentes que tuvimos el año pasado con el apagón o con el funcionamiento de otras infraestructuras sean particularmente halagüeñas para pensar que podemos de golpe y porrazo ponernos a hacer vivienda de forma realmente rápida.

Estas dos son las cuestiones que quiero plantearle. Compartiendo absolutamente todo lo que ha dicho sobre el diagnóstico, me gustaría que nos dijera si el sector inmobiliario tiene la capacidad, si nuestra red eléctrica tiene la capacidad y si esto es compatible con la entrada de un millón de personas al año.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): A nivel de cifras, es evidente que se generan unos 250 000 o 260 000 nuevos hogares cada año. Si tenemos en cuenta que en el año 2024 se acabaron unas 114 000 viviendas y que se están iniciando alrededor de 120 000, obviamente, vamos acumulando un déficit muy importante. Insisto, hablo de generación de nuevos hogares casi orgánicamente, por decirlo de alguna manera; después, es difícil analizar cuáles serán los flujos demográficos. Es verdad que nos ha sorprendido a todos el crecimiento demográfico que hemos tenido en todo el país y, evidentemente, no hay ningún botón mágico.

En cuanto a lo de si estamos capacitados en el sector, ojalá tuviéramos ese problema, porque ya nos espabilaremos. Al final, aunque la gente no lo crea, hemos sido un sector muy resiliente. Y si tenemos que trabajar, si tenemos que formar, si tenemos que atraer gente a nuestro sector, lo haremos. De hecho, estamos en programas, juntamente con la Fundación Laboral de la Construcción, para atraer gente joven a nuestro sector. Quiero recordar que, de media, el convenio salarial del sector de la construcción está un 30% por encima de la media de los convenios salariales del resto de sectores. Por tanto, ese sentido, todos tenemos muchos deberes que hacer, como atraer mano de obra joven y renovar la mano de obra. Evidentemente, aunque tuviésemos ese botón mágico, de hoy a mañana tendríamos un problema. Pero, insisto, nos espabilaríamos, ya veríamos la fórmula para hacerlo. Eso sí, no de cualquier manera, no cojan la literalidad de mis palabras, no sea que ahora piensen que estoy abogando por hacer las casas de barro. No se trata de eso. Lo haríamos bien y nos espabilaríamos.

Sistema eléctrico. Es uno de los problemas colaterales que tienes cuando creces, pero no solo tienes problemas a nivel de sistemas eléctricos. Siempre digo que empezaremos a solucionar el tema de la vivienda el día que seamos capaces de calcular las distancias en minutos y no en kilómetros. Por poner un ejemplo, si nosotros decidimos ir a Londres y aterrizamos en Stansted, Stansted, comparativamente, está a 20 kilómetros de Girona, pero es que nos vamos a Londres. ¿Por qué lo digo? Porque, en este caso, sabes exactamente que tardas cuarenta y un minutos en llegar al centro de Londres. El día que esto podamos repetirlo en todas las ciudades más o menos densificadas, con mayor actividad, ese día empezaremos a solucionar el tema de la vivienda. Es decir, aparte de los servicios e infraestructuras, sobre todo es un tema de movilidad. Y eso es algo, obviamente, que escapa de esta comisión, pero, bueno, como casi no tienen trabajo (**risas**), les pongo algo más para que empiecen a pensar en ello, porque realmente es un tema para tener en cuenta.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 38

El tema de los servicios. Antes ha dicho mi antecesor que, en este sentido, somos un país único, porque los ayuntamientos reciben —dicho entre comillas— gratuitamente las cesiones de los espacios verdes, las calles, etcétera. Evidentemente, esto entra dentro de las cargas en cualquier proceso de desarrollo urbanístico, pero también entra dentro de esas cargas todo el sistema —infraestructura eléctrica, gasística o de agua—, todas las compañías, compañías que no ponen un euro durante todo ese proceso. Esas compañías reciben toda la infraestructura realizada, son ellas las que deciden qué precio cuesta, porque son las que tienen que realizar las obras y, en su momento las reciben, las recepcionan y, a partir de ese momento, lo que hacen, obviamente, es cobrar y mantenerlas. Todas esas cargas urbanísticas, incluso de empresas de servicios, al final, acaban repercutiendo en el coste de la vivienda y, por ende, en su precio final. Eso es algo que también deberíamos tener en cuenta. A partir de ahí, tienen que ponerse las pilas las compañías, las distribuidoras, etcétera, porque nosotros hasta ahí no podemos llegar. Ahí sí que no podemos llegar. Nosotros podemos planificar, podemos decir las necesidades, pero las que se tienen que acabar poniendo las pilas son ellas. Y esto creo que hay que hacerlo cuanto antes, mejor. De hecho, estamos en conversaciones con el MITERD y con el MIVAU, para que sean conscientes de los problemas que tenemos en este sentido en muchos de los desarrollos urbanísticos que se están realizando hoy en día.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

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

El señor **RAMÍREZ CARNER**: Moltes gràcies, presidenta.

Moltes gràcies, senyor Vilajoana per les seves explicacions i per estar avui aquí. Jo tenia preparada aquesta intervenció d'una altra manera, però m'ha agradat més la seva intervenció, així que ho he taxat tot i he començat de zero. M'ha agradat molt. A veure vostè ha plantejat uns elements centrals que el meu grup està bàsicament d'acord. I és que aquí tenim un problema i unes solucions i en ambdós casos hi ha un consens atípic, tant tècnic com polític, que, pel que sigui, no s'ha convertit en llei. Estem summament d'acord.

Anem a veure que, pel que sigui, els socialistes i el PNB vam plantejar al Congrés dels Diputats, com vostè bé ho deia, la proposta de llei de Ley del Suelo per construir més habitatge, per construir amb més rapidesa, per evitar llençar a les escombraries anys de feina. El cas de Tarragona, com a exemple, exemplificava els plans urbanístics per petits defectes de forma i també per evitar que el típic aprofitat de torn fes servir la legislació vigent per presentar reclamacions i després retirar-les a canvi d'acords econòmics. Això és el que vam presentar els socialistes i el PNB al Congrés i que la dreta ens va tombar per proposar mesos després, una nova llei que plantejava això mateix. I afegia el que vostè ha citat o ha mencionat com a plantejaments ideològics que fan més complicat que aquest acord, que aquest consens tant tècnic com polític, es converteixi en llei.

Quins són aquests elements ideològics? Per exemple, que en moments d'emergència climàtica es redueixi la capacitat de les administracions públiques per bloquejar projectes que malmetin el medi ambient. O, per exemple, que en moments d'augment dels preus es pugui o s'eliminin les zones tensionades que hem vist que funcionen, donat que allà on no s'apliquen els preus estan pujant més allà on sí s'apliquen o que s'eliminin. També ens proposa la dreta els topalls dels preus, el blindatge a l'habitatge assequible i que fomentem la desregularització i que es doni via lliure als desnonaments. Tot això és el que planteja la dreta i que fa que aquell consens tècnic i polític inicial i tan ampli que no es produeix habitualment en temes d'habitatge, no hagi pogut ser convertit en llei. Per tant, els progressistes és evident que nosaltres no podem donar suport a tot això que ens planteja la dreta.

Així que només dues preguntes. La primera, tot i que em semblaria evident la resposta en base a la seva intervenció, vostès creuen que perquè aquest consens tan important, tècnic i polític acabi convertint-se per fi en llei la via més possible per fer-ho possible, valgui la redundància, és el que va proposar el PSOE i el PNB?

I segona, vostès han dit a vegades que tenen certes dificultats per trobar més treballadors i treballadores, per les seves empreses. Treballadors i treballadores que moltes vegades venen de fora perquè molta gent d'aquí li costa a vegades fer segons quines feines i que també han de viure en algun lloc. Sobre aquesta qüestió, quin seria el seu plantejament?

Moltíssimes gràcies.

Muchas gracias, presidenta.

Muchas gracias, señor Vilajoana, por estar hoy aquí. Yo había preparado de otra manera lo mío. Me ha gustado mucho escucharle y, entonces, lo he cambiado por completo y empiezo de cero. Usted ha planteado unos elementos centrales en los que estamos, básicamente, de acuerdo, y es que básicamente tenemos un problema y unas soluciones, y en ambos casos hay un consenso atípico, tanto técnico como político, que por lo que sea no se ha convertido en ley, por lo que sea. Estamos sumamente de acuerdo.

Los socialistas y el PNV plantearon en el Congreso de los Diputados, como ha dicho usted muy bien, una propuesta de ley del suelo para construir más vivienda, para hacerlo más rápidamente, para evitar tirar a la basura años de trabajo, como el caso de Tarragona, que usted ha ejemplificado, casos organizados por pequeños efectos de forma, y también para evitar que el típico aprovechado de turno usara la legislación vigente para reclamaciones y darle la vuelta a las cosas a cambio de acuerdos económicos. Eso es lo que presentaron los socialistas y el PNV en el Congreso y lo que la derecha nos tumbó. Meses después propusimos una ley que proponía eso mismo y que añadía lo que usted ha mencionado como planteamientos ideológicos, que hacen que sea más complicado que este acuerdo, que este consenso, tanto técnico como político, se convierta en ley.

¿Cuáles son estos elementos ideológicos? Por ejemplo, que para momentos de emergencia climática se reduzca la capacidad de las Administraciones públicas para bloquear proyectos que dañen el medioambiente o, por ejemplo, que en momentos de aumento de precios se eliminen las zonas tensionadas —que hemos visto que funcionan—, porque los precios suben menos allí donde se aplican que donde no se aplican, y el blindaje de vivienda asequible y que fomentemos la desregularización y los desahucios. Esto es lo que plantea la derecha, lo que hace que ese consenso técnico y político inicial y tan amplio no se produzca actualmente en problemas de vivienda y se haya convertido en ley. Por lo tanto, es evidente que los progresistas no podemos dar apoyo a lo que nos plantea la derecha.

Así que solo le hago dos preguntas. La primera —aunque parece evidente la respuesta según su intervención— es: ¿ustedes creen que para que este consenso tan importante a nivel técnico y político acabe convirtiéndose por fin en ley, la vía más posible para hacerlo posible —valga la redundancia— es lo que propuso el PSOE con el PNV?

Segunda pregunta. Ustedes a veces han dicho que tienen ciertas dificultades para poder encontrar más trabajadores y trabajadoras para sus empresas, trabajadores y trabajadoras que muchas veces vienen de fuera porque mucha gente de aquí no quiere hacer según qué trabajos y tienen que vivir, por lo tanto, en algún lugar. ¿Cuál sería su planteamiento sobre esta cuestión?

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Tiene la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): Gràcies.

A veure, és evident que jo no he vingut aquí a jutjar i a fer des d'aquest punt de vista polític. Al final simplement m'he limitat a explicitar i reflectir el que ha passat durant aquest temps. Crec que aquí hi ha un tema i un ha de ser crític i ha de ser realista quan parla, quan es parla en general. Faig un esment perquè la vivim en primera persona. Quan fem generar el tema de les zones de mercat residencial tens, no dic que no hagin d'existir, però el que no pot ser és que una norma extraordinària és una decisió extraordinària. La transformem amb una norma ordinària, que és el que està.

És a dir, de veritat, jo els faré una pregunta, però que respon per ell mateix: de veritat algú creu que el 98,5% dels municipis de Catalunya són de veritat zones de mercat residencial dens? De veritat algú es creu que passa? Que hem provocat aquesta època? Hem estat massa frívols en acceptar que qualsevol municipi de Catalunya s'ha declarat zona de mercat residencial. Tens el 98 i pico amb municipis on el preu de lloguer era de menys de 400 euros en municipis que ni tan sols hi havia pisos de lloguer. No perquè hi hagués un mercat tens, perquè simplement no n'hi havia pel que sigui, perquè érem petits. És a dir, jo no estic en contra de regular. En absolut. Inclús intervenir, ho he dit abans en el moment de la pandèmia, Per exemple, quan hi va haver la crisi d'Ucraïna de la guerra, es va intervenir el mercat elèctric perquè es va. Però què va passar aleshores? L'Administració també va compensar les companyies elèctriques amb allò que no estaven. Però jo el que demano és es pot intervenir puntualment, sempre i quan en paral·lel, es prenguin decisions pensant en el mig i llarg termini. Perquè si no, només farem que és el que hem fet en els últims anys, posar pedaços. Anem posant pedaços i no solucionem al mig i a llarg termini. I no ens enganyem, en polítiques d'habitatge es necessita pensar en el curt puntualment, però sobretot s'ha de tenir present al mig i llarg termini, perquè si no, hi insisteixo, estic encantat de venir aquí, però venir aquí cada any a explicar recurrentment certes qüestions. Ostres, doncs realment, insisteixo, m'agrada venir, però és dur, és dur.

Per tant, si el tema de l'habitatge assequible, insisteixo estem d'acord. A mi m'encanta fer habitatge assequible. Els ho dic de debò. M'encanta fer habitatge assequible. De fet, ja els ho he dit. En faig molt d'habitatge assequible, però no ha de ser conscient de les problemàtiques que té, de la realitat del món que vivim. I quan analitzes els drets i deures, les càrregues que hi ha en qualsevol gestió urbanística a la que li apliques el factor temps és inviable. Ens agradi o no, és inviable. No hi ha ningú que vingui a posar diners. Penseu una cosa: a Espanya no tenim suficient capital per fer tots els habitatges que hauríem de fer. No hi és. Em sap molt greu, nois. M'encantaria que hi fos. M'encantaria anar picant portes pel capital i res m'agradaria més, però no ho tenim així. No és una realitat, no és veritat, no la tenim. Per tant, hem d'aconseguir l'estabilitat que permeti que jo pugui anar a tot arreu per la capital i per fer tot tipus d'habitatge assequible.

També perquè vull recordar una cosa avui en dia; l'habitatge assequible, quan tu analitzes els ingressos que has de tenir per accedir a aquest habitatge assequible, estem parlant que l'habitatge pel 90% de la població d'aquest país, és a dir, els rangs d'ingressos, ja és habitatge per la classe mitjana, ja no és habitatge per només vulnerables, és habitatge per a la classe mitjana. De veritat creieu que el sector no vol fer habitatge pel 90% de la població d'aquest país? Algú de veritat es planteja que no tenim ganes de construir i de fer habitatges pel 90% de la gent d'aquest país? No té cap sentit, oi? Doncs nosaltres lluitem i treballarem perquè això sigui així i punt.

Llavors el tema de la mà d'obra. Sí que tenim un problema de mà d'obra. Per descomptat que tenim el problema de mà d'obra, Però insisteixo, formarem, treballarem atraurem talent perquè el nostre sector és tan transversal des d'aquest punt de vista que quan la gent parla de mà d'obra té en ment el palet, el manobre, el de l'ofici. Tenim tot tipus de qualificació de mà d'obra, des de la més la més baixa i intermèdia alta perquè és un sector que, ens agradi o no, és transversal i necessites falta de mà d'obra d'alta qualitat, de mitja i de baixa. No ho dic pejorativament de baixa, és a dir, que se m'entengui. Per tant, treballarem perquè la siguem per tenir-la i per poder fer front als reptes que tenim per endavant.

A ver, es evidente que yo no he venido aquí a juzgar, a dar el punto de vista político, simplemente me he limitado a explicitar y reflejar lo que ha pasado en este tiempo. Sí es cierto que creo que aquí hay un tema y hay que ser crítico y realista. Cuando se habla en general —hago mención de ello porque lo he vivido en primera persona—, yo no digo que no tengan que existir las zonas tensionadas, pero lo que no puede ser es que una norma extraordinaria, una decisión extraordinaria la transformemos en una norma ordinaria, que es lo que está ocurriendo.

Yo les haría una contrapregunta, pero que se responde por sí misma: ¿de verdad alguien cree que más del 98% de los municipios de Cataluña son de verdad, de verdad, zonas de

mercado residencial tenso? ¿De verdad? ¿Hay alguien que se cree eso? ¿Qué pasa? ¿Qué hemos provocado con ello? Que hemos sido demasiado frívolos a la hora de aceptar que cualquier municipio de Cataluña sea declarado zona residencial tensionada: en más del 90% de municipios donde el precio del alquiler era de menos de 400 euros, en municipios donde ni tan solo había pisos de alquiler, no porque el mercado estuviera tensionado, sino porque simplemente no había, por lo que sea, porque eran pequeños. Es decir, yo no estoy en contra de que se regule, en absoluto, ni siquiera de intervenir; lo he dicho antes. Cuando hubo la crisis de Ucrania por la guerra, se intervino el mercado eléctrico. Pero ¿qué pasó entonces? La Administración también compensó a las eléctricas con aquello que no estaban. Y, sí, se puede intervenir puntualmente siempre y cuando en paralelo se adopten decisiones pensando en el medio y el largo plazo, porque, si no, solo haremos lo que hemos hecho en los últimos años, que es pegar parches en lugar de proponer soluciones para el medio y el largo plazo. No nos engañemos, en política de vivienda hay que pensar en el corto, pero sobre todo en el medio y el largo plazo. Estoy encantado de venir aquí, sí, pero venir aquí cada año a contar recurrentemente ciertas cuestiones y explicarlas, pues realmente, insisto, me gusta venir, pero es duro, es duro. Por tanto, sí.

En el asunto de la vivienda asequible, insisto, estoy de acuerdo. A mí me encanta construir vivienda asequible, se lo digo de verdad, me encanta hacer vivienda asequible. Y ya lo he dicho, hago mucha vivienda asequible, pero hay que ser conscientes de las problemáticas que plantea y del mundo en el que vivimos y su realidad. Y cuando analizas los derechos y deberes, las cargas que hay en cualquier gestión urbanística, en cuanto aplicas el factor tiempo, es inviable, nos guste o no, es inviable. No hay nadie que venga a poner dinero. En España tenemos que pensar que no hay capital suficiente para construir todas las viviendas que tendríamos que construir. No está ese capital. Me encantaría que estuviera, siento tener que decirlo; me encantaría poder ir llamando a las puertas del capital. Nada me gustaría más, pero no es así, no es una realidad, no es verdad, no lo tenemos. Por tanto, tenemos que conseguir la estabilidad que permita que yo pueda ir a todas partes con capital para hacer todo tipo de vivienda; la vivienda asequible también.

Quiero recordar una cosa. Hoy en día, la vivienda asequible, cuando tú analizas los ingresos que hay que tener para llegar a esa vivienda asequible, estamos hablando de que es la vivienda para el 90% de la población del país. Los intervalos de los ingresos ya no es vivienda solo para vulnerables, es para la clase media, es vivienda para la clase media. ¿De verdad creen que el sector no quiere hacer vivienda para el 90% de la población del país? ¿Alguien de verdad se plantea que no tenemos ganas de construir y hacer vivienda para el 90% de la gente de este país? No tiene sentido, ¿no? Pues nosotros luchamos y trabajaremos para que eso sea así, y punto.

En cuanto a la mano de obra, sí que tenemos un problema con la mano de obra, por descontado que tenemos el problema con la mano de obra, pero insisto, formaremos, trabajaremos y sacaremos talento. Nuestro sector es tan transversal desde ese punto de vista que cuando la gente habla de trabajo en la obra, piensa en el albañil, en la mano de obra, en el oficio. Tenemos todo tipo de cualificaciones de mano de obra —la más baja, la intermedia y la alta— porque es un sector que, nos guste o no, es supertransversal y necesitas mano de obra de alta calidad, de media y de baja —y no lo digo peyorativamente—; necesitas esas cualificaciones también, y trabajaremos también para tenerlas y para poder hacer frente a los retos que tenemos por delante.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Pérez Osma.

El señor **PÉREZ OSMA**: Gracias, señora presidenta.

Señor Xavier, es un auténtico placer haberle escuchado. También lo es poder compartir algunas reflexiones y la mayoría de las palabras que usted ha dicho hoy aquí.

Quiero comenzar con una reflexión suya, en la que nos dice que hay incapacidad del sistema para llegar a acuerdos. Yo creo que usted, tras escuchar a algunos portavoces de esta Cámara, ha podido ser testigo del motivo por el cual es muy difícil llegar a esos acuerdos, ya que cuando se está intentando gobernar desde una perspectiva ideológica y

no para solucionar los problemas reales de la vivienda, es complicado poder legislar. Lo ha dicho usted también en respuesta a la portavoz de SUMAR, y es algo que desde el Grupo Popular no nos cansamos de decir: no se puede descargar la responsabilidad de lo que está pasando con la vivienda en el sector privado. Lo decimos hasta la saciedad, aunque desde distintos partidos se nos eche en cara, al igual que se está echando la culpa de todo lo que pasa al sector privado. Se tiene que legislar con casas y no con pancartas.

Nosotros hemos planteado aquí leyes que van en sintonía con lo que usted ha dicho: leyes para dar seguridad jurídica luchando contra la okupación —leyes que están ya movilizadas— o leyes para movilizar suelo y agilizar trámites burocráticos con el fin de solucionar el problema que usted nos ha planteado, que es el de la nulidad en cascada. Quiero añadir una cosa: la ley de vivienda ha empeorado la situación, y por eso nosotros proponemos su anulación. La intervención en el mercado empeora el problema, como así lo reflejan los datos.

Quiero añadir una puntualización a lo que ha comentado el compañero portavoz del Grupo Socialista en relación con una ley que trajo el PSOE sobre vivienda y que nosotros votamos en contra: el PSOE trajo una ley de vivienda y la retiraron antes de que pudiera ser votada. En relación con la del PNV, es cierto que votamos en contra porque la considerábamos insuficiente. Compartíamos algunas cuestiones, pero no todas, y la ley que hemos presentado es la prueba.

Usted ha planteado una cuestión que me ha gustado muchísimo: si sabemos lo que cuesta hacer un plan de ordenación municipal o un planeamiento en un municipio y qué le diría a los alcaldes. Pues aquí tiene un alcalde de un municipio de 1500 habitantes que está desarrollando un plan de delimitación de suelo urbano. Por tanto, la medida que ha planteado en el sentido de la nulidad en cascada es fundamental porque cuando una resolución judicial declara nulo un plan general, esa nulidad se puede extender al plan de desarrollo al completo y a todas las actuaciones que ya están muy avanzadas. Es un auténtico riesgo y un auténtico perjuicio para ese trabajo ingente, además de que genera una inseguridad jurídica brutal. Por tanto, puedo decirle que lo compartimos, porque la posibilidad de limitar estos efectos cuando estamos ante defectos formales subsanables es una buena opción de corregir que ese error no implique necesariamente arrasar con todo el desarrollo que trae causa de este plan, especialmente cuando ha generado expectativas legítimas en terceros.

Concluyo planteándole varias cuestiones. Una, en relación con la seguridad jurídica: ¿qué opinión le merece el silencio administrativo positivo como bien delimitado y de plazos máximos estrictos en los principales informes y licencias urbanísticas, como puede ser la licencia de la propia declaración responsable como acto válido para iniciar una obra? También, según su experiencia, ¿hasta qué punto una revisión de la carga de impuestos y tasas vinculadas a la promoción de vivienda podría mejorar la viabilidad económica de proyectos destinados a atender la demanda residencial en las zonas más tensionadas?

Para finalizar, desde esta perspectiva del mundo rural, quiero dejar aquí y plantearle una cuestión, aunque entiendo que por falta de tiempo no se podrá extender. Desde su perspectiva, tanto como empresario como persona que conoce muy bien el mercado inmobiliario en todas sus vertientes, ¿vería viable que grandes empresas de la construcción inviertan en promociones de viviendas en zonas muy despobladas dentro del marco legislativo y económico actual? En caso de que lo vea complicado, ¿qué medidas llevaría a cabo para que esto resultase atractivo para las mismas?

Muchísimas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Tiene la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): Sinceramente, en cuanto al tema del silencio administrativo positivo tengo que decir que ahí la teoría es muy bonita; la práctica no lo es tanto. Es decir, si una entidad financiera, una tasadora, no recibe un okey de la Administración local, no vale con hacer referencia a un artículo de una ley. Me sabe mal, pero es así. Pero ¿sabéis qué pasa? Que es que no hace falta eso. Hoy en día, la ley obliga

a la Administración a dar una licencia sin informes en tres meses, y si hay informes, en cuatro. Lo siento, es que a mí me parece muy fácil. Es tan fácil como pedir que la Administración —sea cual sea, porque los municipios son de todos los colores en todo el país— haga su trabajo conforme a la ley. Si eso sucediese, no me harían falta ni licencias básicas ni nada; el promotor tiene bastante. Si a mí me garantizan en todos los municipios de este país que en seis meses me dan una licencia, ¿dónde tengo que firmar? Yo ya sé que hay que intentar buscar un poco, no apaños, en el buen sentido, sino que hagamos que funcione la Administración. También es responsabilidad de los promotores entregar la documentación que toca en forma, bien, etcétera, y ya nos encargaremos nosotros de hacer pedagogía, que ya hacemos, de hecho. Fijaos en que estamos intentando buscar soluciones a la ineficiencia. ¿No es más fácil intentar ser eficientes en todos los sentidos? Pues hagámoslo.

En cuanto a los impuestos, desde mi punto de vista, es evidente que el 30 % del coste de una vivienda son impuestos. Esto no lo digo yo, es que está demostradísimo; a nivel europeo es la tasa impositiva que, en general, grava más la vivienda. Yo siempre hago la broma de los ministerios —yo creo que he hablado con todos los responsables de los ministerios—, y me gusta preguntar si realmente existe el Ministerio de Hacienda. Por ejemplo, con el tema del IVA reducido en viviendas asequibles de alquiler. Esa es una reducción automática del coste que tiene la vivienda, ¡automática!, y es una decisión que solo depende de un ministerio. Eso va directo a la vena del coste que tienen que asumir los ciudadanos, directo.

Yo podría pasarles revista de todas las tasas, y ya no hablo de los impuestos que ya conocemos, de los actos jurídicos, el IVA, el ICIO, etcétera. Actualmente estoy haciendo una promoción de protección oficial en Barcelona. ¿Saben cuánto me costó la ocupación de vía pública simplemente porque tengo que poner los *containers*? Sesenta y pico mil euros; más de mil euros por vivienda. Directo a la vena; y son viviendas de protección oficial, ¿eh? Lo que no podemos hacer es llenarnos la boca de intentar hacer asequibles las viviendas y, con la mano izquierda o por detrás, ir cargando sobremanera eso, porque, si no, no vamos a conseguirlo. Insisto, hay conceptos que no son tan difíciles ni tan poco entendibles. Las bonificaciones sobre el ICIO en vivienda de protección oficial, en vivienda asequible, deberían ser automáticas, no a criterio de un secretario de un ayuntamiento o de un interventor, deberían ser automáticamente bonificables en el 90 %. Ya existe esa posibilidad, pero estás a expensas de que el secretario de turno o interventor te diga sí o no, o sea, de que decida si es de interés general o no. ¿De verdad creemos que tenemos una emergencia habitacional? Pues, evidentemente, cualquier vivienda de protección oficial que se haga en este país es de interés general y debería estar automáticamente bonificada de este tipo de impuestos. Pero es lo que decimos: por un lado, queremos una cosa, y por otro, miramos hacia el vecino. Eso es lo que creo que no nos podemos permitir como país.

El señor **PÉREZ OSMA**: ¿Y la despoblación?

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): Con respecto al tema de la despoblación, como he dicho, va muy ligado al tema de infraestructuras de movilidad y también a infraestructuras para generar actividad económica. Yo no abogo tampoco por hacer vivienda única y exclusivamente; creo que las ciudades dormitorio ya pasaron en la historia, son del siglo pasado. Por tanto, hay que tener un pensamiento mucho más amplio.

Insisto, ¿hay viviendas vacías? Sí. La mayoría, el 90 % de esas viviendas vacías, están en sitios donde la gente no quiere o no puede ir a vivir por *a* o por *be*. No quieren. Durante la pandemia hubo una migración respecto a las grandes ciudades enorme, es decir, que la gente no tiene problemas de ir a vivir fuera de las grandes urbes siempre y cuando sepa exactamente lo que decía antes: ¿cuánto tarda y qué le va a costar llegar en transporte público? Porque, si no, estamos en el pez que se muere de la cola. Yo tengo algunos ejemplos de gente que está a 34 kilómetros de Barcelona y tarda dos horas en llegar en transporte público al centro de Barcelona. Ese es un problema enorme.

Gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 590

15 de junio de 2026

Pág. 44

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, de nuevo, por tu comparecencia. A lo mejor, el año que viene seguimos insistiendo. No lo sé.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): Espero que hayamos hecho un *upgrade* en algún tipo de acuerdo.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por tu disponibilidad y por el de tu asociación. Buen viaje de vuelta.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Vilajoana Eduardo): A vosotros.

Me encantaría quedarme más rato, pero ayer perdí un avión y no me gustaría perder el segundo en dos días.

Muchas gracias.

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

Eran las ocho y quince minutos de la noche.

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.