



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2026

XV LEGISLATURA

Núm. 598

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

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

Sesión núm. 27

celebrada el jueves 25 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 del director del Observatorio del Alquiler (Neistat Berman) y del jefe de Estudios del Observatorio del Alquiler (Cardona Barroso). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000678) 2
- De la alcaldesa del Ayuntamiento de Getafe (Hernández Barroso). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 212/000965) 12

SESIÓN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA CELEBRADA EL JUEVES 25 DE JUNIO DE 2026

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

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 DEL DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER (NEISTAT BERMAN) Y DEL JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER (CARDONA BARROSO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000678).**

La señora **PRESIDENTA**: Se abre la sesión de la Comisión de Vivienda para tramitar el orden del día aprobado y comunicado.

Buenas tardes.

Les comunico a los señores diputados miembros de la comisión que en la presente sesión se va a disponer de traducción simultánea al catalán.

Se celebran 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.

Vamos con la comparecencia conjunta de don Gerardo Neistat Berman, director del Observatorio del Alquiler, y don Sergio Cardona, jefe de Estudios del Observatorio del Alquiler. Les agradezco mucho su presencia y la disposición para comparecer en esa comisión.

Sin más, les doy la palabra a ellos.

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman): Muchas gracias, señora presidenta y señorías.

Buenas tardes.

Gracias por invitarnos a la Comisión de Vivienda.

Antes de empezar, me gustaría decirles que este observatorio está abierto a la colaboración con todos los grupos parlamentarios de la Cámara. En ese sentido, hemos iniciado la firma de convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ayuntamientos. Baleares ha sido la primera en sellar un acuerdo con este Observatorio del Alquiler.

Para empezar, me gustaría que nos preguntáramos qué está pasando en general con el alquiler. Las sociedades europeas, representadas por las grandes ciudades como Londres, París, Berlín, Madrid y Barcelona, se están enfrentando al mismo colapso habitacional, fruto del éxito común como nodos de producción y desarrollo de la cuarta revolución industrial, la que protagonizan la digitalización y la inteligencia artificial. Entre 2019 y 2024, un periodo de fuertes cambios demográficos, Madrid ha ganado más de 260 000 habitantes, Barcelona más de 65 000 y Valencia más de 33 000. Solo en estas tres ciudades se ha producido un incremento de más de 350 000 personas. En el mismo periodo, en Barcelona se terminaron algo más de 19 000 viviendas, 108 000 en Madrid y más de 18 000 en Valencia, cifras muy insuficientes para absorber los incrementos de población. Vivimos desde hace unos años una crisis de oferta y las grandes metrópolis europeas comparten cuatro elementos que afectan seriamente al acceso a la vivienda. Me refiero a: la escasez de vivienda y presión sobre los precios; a la escasez de vivienda asequible y protegida; a la gentrificación y desplazamiento, y al impacto del turismo y las segundas residencias. El problema de fondo es la falta de una planificación urbana de

futuro ante este reto que estamos viendo; planificación que ha de tener en cuenta varios aspectos: la ordenación del territorio y los movimientos migratorios, el acceso al suelo, a la financiación, industrialización o las tramitaciones, entre otras muchas cuestiones; todos convergen en el colapso en la vivienda que padecemos en la actualidad y, sobre todo, en el alquiler.

El caso concreto de España: en nuestro país, desde el año 2023, en el que se aprueba la ley de vivienda y la declaración de zonas de mercado tensionado, se decide regular e intervenir el mercado del alquiler, principalmente mediante la regulación de los precios de mercado. Precisamente, este observatorio puso en marcha hace dos años un Barómetro del Alquiler para medir la presión del alquiler en las cincuenta y dos provincias españolas, estudiando oferta, demanda y precio con un histórico de cinco años. Los resultados que hemos observado tras la aplicación de la ley muestran que, en términos generales, no se ha conseguido revertir la dinámica de crisis de oferta que venimos arrastrando y la pérdida de viviendas que se ofertan en alquiler residencial se ha agravado considerablemente en aquellas comunidades autónomas que han declarado zonas de mercado tensionado. Es especialmente significativo el caso de Barcelona, pionera y, para nosotros, epicentro del problema.

En síntesis, estos son los factores desencadenantes de la aplicación de la ley de vivienda y de los reales decretos aprobados en estos últimos años sobre el mercado del alquiler: por un lado, lo que ya hemos comentado, pérdida de oferta de alquiler residencial, aumento de precios y gran aumento de la demanda de cientos de inquilinos, que compiten cada día por una vivienda que se oferta y que es escasa; por otro lado, inseguridad jurídica. Los distintos cambios normativos, con normas que entran en vigor y luego decaen, han generado una gran inseguridad, sobre todo confusión y gran dificultad en la comprensión y aplicación de las normas, no solo para los particulares, sino también para los profesionales, incluso me atrevería a decir que para los juristas.

Un elemento muy importante y que está en boca de todos ha sido la aplicación de normas llamadas «escudo social», que al final tiene que pagar el particular. Es decir, ante las medidas proteccionistas aprobadas encaminadas a proteger la vulnerabilidad del arrendatario, la realidad es que la responsabilidad última la tiene que asumir el propietario particular, porque ninguna Administración se hace cargo de esa situación de vulnerabilidad ni de los impagos. Hay otro elemento que también nos preocupa, sobre todo, desde la sociología y los relatos que se están aplicando, que es la existencia del relato del rentismo y la lucha entre particulares, señalando e incluso culpando al propietario particular que pone su vivienda en alquiler.

En definitiva —con esto, concluyo—, hoy el alquiler es sinónimo, desgraciadamente, de escasez y de precios y esfuerzo muy por encima del poder adquisitivo de muchas familias y jóvenes. Hay una mezcla de conceptos y, por lo tanto, de toma de decisiones que confunden la política de vivienda y la política social de vivienda. Se mezclan las responsabilidades de lo público y lo privado, las responsabilidades que deben asumir claramente las Administraciones públicas y los derechos y deberes de los particulares o las leyes de funcionamiento del mercado. Solo a través del consenso —pero un consenso de verdad— podremos atajar la crisis de acceso a la vivienda que vivimos actualmente, que es un problema complejo y multisectorial.

Muchas gracias.

Le doy la palabra a mi compañero.

El señor **JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Cardona Barroso): Buenas tardes.

Agradezco enormemente esta invitación y poder hablar ante ustedes.

Quiero comentar los datos del Observatorio del Alquiler. En lo primero que me gustaría incidir es en que esta situación no es una situación puntual, no es una situación coyuntural; es una situación de desequilibrio entre oferta y demanda que viene gestándose desde hace varios años. En 2019 ya veíamos que ciertas provincias y comunidades autónomas —especialmente las Islas Baleares, Canarias, Madrid, Barcelona y Guipúzcoa—

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 4

empezaban a mostrar signos de desequilibrio. En el caso de Baleares, había más de 60 personas solicitando información por una vivienda en los primeros diez días, algo que ya era una presión muy alta. No obstante, en ese momento el mercado del alquiler, si lo veíamos a nivel nacional, mostraba un precio medio de 857 euros, 16 personas interesándose por una vivienda en los primeros diez días y cerca de un millón de viviendas en oferta anualmente. La pandemia nos trajo una situación de *impasse*, pero sobre todo nos trajo la duda de si el teletrabajo podía ayudar y tener un impacto sobre el mercado laboral y el mercado del alquiler, si podría ser viable trabajar para una empresa de una gran ciudad y residir en cualquier otro lugar de España. Vimos que durante la pandemia, los años 2020 y 2021, la demanda se reconfiguró, no teníamos tanta demanda en grandes capitales, pero sí había aumentado en provincias limítrofes. En el caso de Madrid, ya se observaba cómo la presión de Madrid bajaba y aumentaba la de Toledo y Guadalajara. Tras la pandemia vimos que la situación cambió de forma radical y de forma muy rápida. Especialmente a partir de 2023, cuando hemos visto cómo los niveles de oferta han bajado, los niveles de demanda han subido, y yo diría que han subido de una forma espectacular. Hemos pasado de tener entre 16 y 20 personas interesándose por una vivienda en los primeros diez días en los años 2019, 2020 y 2021 a tener hoy en día 141 personas interesándose por una vivienda en los primeros diez días.

Hay grandísimas diferencias en España. El mercado del alquiler en España es terriblemente heterogéneo. Mientras vemos provincias como Barcelona, que superan las 400 personas interesándose por una vivienda en los primeros diez días, hay otras del interior de España que siguen en valores de normalidad, con 10 o 15 personas interesándose por una vivienda, solicitando información a un profesional inmobiliario o a un particular. El precio ha aumentado considerablemente en estos años. En los últimos tres años hemos visto cómo el precio pasaba de 906 o 905 euros a más de 1200 hoy en día, es decir, ha subido 300 euros en poco más de tres años. Este hecho ha tenido un gran impacto también en los inquilinos, porque a día de hoy los inquilinos están haciendo un enorme esfuerzo para acceder a una vivienda. Los inquilinos que hoy buscan una vivienda de alquiler y consiguen alquilarla se encuentran con que destinan el 40% de sus ingresos a pagar la renta. Este es un valor muy alto y ocasiona grandes problemas a los inquilinos, que no tienen más remedio que compartir vivienda. Hemos visto que el número de intervinientes por contrato aumenta, cada vez hay más personas que comparten piso y muchas veces en una situación no deseada.

Como creo que va a finalizar nuestro tiempo, prefiero pasar a las preguntas. No quiero aburrirles con datos.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

A continuación, tras la intervención de los comparecientes, tienen la palabra los miembros de la comisión por un tiempo de tres minutos.

Para preguntar, por el Grupo Parlamentario SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMÁN**: Buenas.

Me he quedado sorprendida porque esperaba un análisis concreto que relacionara esos datos con la propuesta de modificación de la ley de ordenación del territorio. De todas formas, gracias por traernos algunos datos. Creo que los datos y el trabajo del tejido social de las inquilinas, que hoy está más organizado que nunca en nuestro país, son dos de los recursos fundamentales que tenemos para, por un lado, defender el derecho a la vivienda en nuestro país y, por otro, para seguir regulando y ofreciendo simultáneamente una política de vivienda y una política social de vivienda que, si bien son dos elementos, coincidirán —espero— en que la política de vivienda debe tener un cariz claramente social.

Han hecho referencia a algunas de las consecuencias del impacto de la ley de vivienda sobre los precios del alquiler. Los datos de los que disponemos desde el ministerio nos dicen que el precio del alquiler en las zonas tensionadas, por ejemplo, en el caso de Navarra, se han reducido. Me gustaría saber cuál es el análisis que se ha hecho,

precisamente porque las zonas tensionadas son de especial atención, por eso son declaradas zonas tensionadas. Otro elemento que me gustaría que confirmasen o desmintiesen es si está afectando a la oferta de vivienda, porque según los datos que disponemos no es así. El Consejo General del Notariado nos trasladó la importancia del registro de contratos de alquiler para mejorar los datos disponibles del sector de los inquilinos. También me gustaría que valoraran esa medida.

Por otro lado, ¿qué carencias detectan hoy en las fuentes de información oficial? ¿Qué indicadores deberíamos reforzar sobre el esfuerzo económico, la evolución de los precios y las diferencias territoriales que existen? Han mencionado el interior y las grandes capitales. ¿Cuáles pueden ser los efectos del Plan Estatal de Vivienda? ¿O de dar más beneficios a la vivienda cooperativa? Y en cuanto a la anticipación, ¿qué herramientas consideran que pueden ser más útiles para detectar cambios en el mercado y anticiparnos a otros escenarios de crisis que se puedan dar?

Un último elemento, respecto a las desigualdades, especialmente nos preocupan la brecha territorial, el acceso de la juventud y la situación de los colectivos más vulnerables, ¿cómo creen que las actuales reformas podrían contribuir a reducir estas desigualdades en el acceso a la vivienda?

Por mi parte, gracias y espero sus respuestas.

El señor **JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Cardona Barroso): Muchas gracias.

En cuanto a las zonas tensionadas, precios y evolución de la oferta, hemos visto que la oferta en las zonas tensionadas ha caído notablemente en los últimos años. También vemos cómo ha caído el número de contratos firmados; es decir, si observamos datos de fuentes oficiales, como pueden ser Generalitat, Comunidad Foral de Navarra o País Vasco, vemos cómo el número de contratos firmados ha descendido notablemente. En cuanto a la oferta, en todas las comunidades que han declarado zonas tensionadas ha caído más que en el resto de España, ha caído notablemente. En el caso de Cataluña estamos viendo que hay caídas de en torno al 40 o 50 %, que son superiores a las de Madrid o de otras comunidades autónomas.

En cuanto al precio, sí vemos que el precio en Cataluña y en otras comunidades autónomas se ha estabilizado. ¿Por qué se está estabilizando el precio? A nivel nacional se está estabilizando el precio en todas aquellas comunidades autónomas y provincias donde más ha crecido y que tienen precios más altos. Es decir, aquí estamos hablando de Cataluña, Barcelona, Baleares y Madrid, porque el esfuerzo que están haciendo los inquilinos, como decíamos, está en torno al 40 % y ya no tienen más capacidad de esfuerzo, ya no pueden invertir más en pagar el alquiler; no tanto en el caso de Barcelona por un efecto de la ley o por una regulación de la ley. En el caso de Barcelona, una de las cosas que se han observado, y también se observa en otras comunidades autónomas que han declarado zonas tensionadas, es cómo la tipología de las viviendas que se alquilan ha ido variando. Vemos que cada vez se alquilan pisos más pequeños en estas zonas, lo que también tiene un impacto en el precio, lógicamente, porque los pisos más pequeños tienen un precio menor.

Indicadores y datos públicos. Hay una carencia absoluta de datos públicos y de indicadores públicos sobre la vivienda en alquiler. Son muy pocas las comunidades autónomas que ofrecen datos; normalmente ofrecen algún tipo de información, pero consideramos que podrían ofrecer una información mucho más completa. En este sentido, siempre hemos defendido que existe la necesidad de tener más información, más datos sobre vivienda en alquiler y más datos de Administraciones públicas. Indicadores, nosotros tenemos tres indicadores básicos: oferta, demanda y precio. Son indicadores que creemos que las diferentes comunidades autónomas y provincias deberían pensar en implementar, junto a otros, como número de contratos registrados, por ejemplo.

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman): Yo creo que en España lo que sucede es que el alquiler está en manos de particulares, es decir, el alquiler es privado en España. No llegamos al 2 % de viviendas públicas; con

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 6

mucho esfuerzo, el dato que ha dado el Ministerio de Vivienda de 3,5% es de viviendas públicas o de titularidad pública, de las Administraciones y del tercer sector. Pero si son solo de los ayuntamientos, comunidades y demás, no llega al 2%.; es decir, dos de cada cien viviendas son públicas. Por lo tanto, entiendo que la Administración, los políticos, es decir, los Gobiernos, no tenéis herramientas, porque están en manos de los particulares. Por ello, nosotros entendemos que la política social de vivienda tiene que ir encaminada a fortalecer lo público, evidentemente, y a tener muchas más herramientas, por ejemplo, poder llegar al 9% de viviendas que tiene el Reino Unido, que es un país bastante conservador, pero tiene un dato importante de viviendas sociales que está en torno al 9%, o llegar a una media europea donde tengamos más herramientas para las familias vulnerables. Eso, por un lado.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que es un mercado de particulares donde la vivienda en alquiler depende de la voluntad última del propietario de sacarla o no al alquiler, yo entiendo que la política de vivienda tiene que tener un cariz de protección para que siga funcionando el mercado y que la gente realmente esté motivada para poder poner la vivienda en alquiler, porque cuando hablamos de pérdida de oferta hablamos de los siguientes elementos, y ustedes lo han podido ver. De hecho, el primer elemento que llamó la atención, sobre todo en Barcelona, fue que la oferta del alquiler residencial se iba al temporal; por lo que se dijo: Bueno, ahora vamos a ir a por el temporal. ¡Qué barbaridad, se han ido al temporal! Así que del temporal se fueron al de habitaciones. La pérdida de oferta residencial por una regulación ha significado que el particular ha entendido que, por lo que sea, él no quiere seguir teniendo la vivienda en alquiler residencial. Y tiene cinco vías de escape: el alquiler temporal, el de habitaciones, el turístico, vender la vivienda o cerrarla. Por cierto, hablando de datos, creo que el INE no ha actualizado los datos de viviendas vacías en Barcelona, en Cataluña. Falta actualizarlo y estaría bien para saber si ha habido un incremento del número de viviendas vacías, que pensamos que también se ha producido como efecto de la regulación.

Entendiendo esa realidad, yo creo que las políticas de vivienda deben tener en cuenta el mercado de alquiler que tenemos en España, que fundamentalmente está entre los particulares. Y uno de los elementos importantes, aunque yo no niego la muy buena voluntad que ha habido con el escudo social, es que al final el particular ha entendido que el escudo social lo paga él; porque el alquiler es algo que se tiene que pagar los primeros días de mes y, si no se paga, el particular sabe que no va a venir nadie corriendo a pagarle el alquiler y que la vulnerabilidad la tiene que soportar él. Les estoy contando algo que sucede en la calle. Más allá de lo que ustedes aquí aprueben, en la calle se traduce en: Muy bien, van a proteger a los inquilinos vulnerables, pero, si me dejan de pagar, a mí nadie va a venir a subsanar algo Y el alquiler es algo muy ágil, todos los meses hay que pagar. Esa situación es la que estamos observando nosotros y son esos elementos los que están en este momento distorsionando el mercado del alquiler.

Gracias

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Continuando con el turno de portavoces, tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario VOX, el señor Chamorro.

El señor **CHAMORRO DELMO**: Muchas gracias, señora presidenta.

Primero, quiero agradecerles que hayan venido a esta subcomisión. Sus informes del Observatorio del Alquiler aportan datos objetivos, que creemos que son positivos, pero también son incómodos, porque confirman la gravedad de la crisis de la vivienda en España. Además, sus estudios demuestran datos que nosotros también hemos comprobado: que la oferta de alquiler de larga duración ha disminuido un 56% entre 2020 y 2024, o que en zonas tensionadas, como Barcelona, la disponibilidad es especialmente baja, con una media de 141 interesados por cada vivienda en alquiler. Esta caída consideramos que no es fruto de la casualidad, sino de políticas intervencionistas y mal planificadas, que han desincentivado la oferta. Los datos que manejamos, además, refuerzan aún más este diagnóstico: la oferta de viviendas ha caído un 56% en cinco años;

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 7

el 72,9% de los 9,5 millones de viviendas teóricas en *stock* están pendientes de ejecución; solo se puede construir vivienda residencial en el 2,1% del territorio nacional; entre quince y veinte años se tarda en transformar suelo hasta poner el primer ladrillo; los costes de construcción se han disparado de 635 euros por metro cuadrado en 2005 a 1323 euros por metro cuadrado en 2024; la rentabilidad de la promoción también es negativa. Consideramos que sus informes coinciden con que las zonas tensionadas, los topes de precios y las prórrogas extraordinarias de la Ley 12/2023 han contraído la oferta. Por eso apoyamos, en este caso, la proposición de ley que es objeto de este debate, que consideramos que introduce agilidad administrativa al centralizar los informes sectoriales estatales en las delegaciones de Gobierno; que agiliza los procedimientos civiles de recuperación de posesiones, incluyendo a personas jurídicas, y deroga las medidas más distorsionadoras del mercado de alquiler que existen actualmente.

Por otra parte, España recauda, desde el punto de vista impositivo, decenas de miles de millones en impuestos sobre la vivienda —14 000 millones de euros en IBI, 11 000 millones de euros de IVA, 8 000 millones de euros en impuesto de transmisiones patrimoniales, 2 500 millones en actos jurídicos documentados—, mientras que el presupuesto del Ministerio de Vivienda es solo de 5 600 millones de euros. Por tanto, casi un tercio del precio final de una vivienda son impuestos. Con una tasa de ahorro del 7,1%, un joven necesita veinticuatro años para reunir la entrada media de 51 410 euros de un piso de dos dormitorios. El porcentaje de jóvenes propietarios ha caído un 70% desde 2011, llegando al 30% actual. Y nuestra pregunta es, ¿consideran que derogar las zonas tensionadas y los índices de precios, junto con la agilidad de trámites y mayor seguridad jurídica para promotores e inversores, contribuirían significativamente a recuperar la oferta de alquiler a medio plazo?

Muchas gracias por sus aportaciones y su respaldo técnico. Gracias.

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

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman): Gracias.

Nosotros, como observatorio, no estamos ni a favor ni en contra de cualquiera de las leyes que se están aplicando. Lo único que hacemos es medir los efectos que tienen las aplicaciones de las normas, sobre todo una norma tan importante como una ley estatal de vivienda, que es un marco que después tienen que desarrollar las comunidades autónomas. En ese sentido, lo que nosotros hemos constatado, porque así lo estamos midiendo en cada una de las comunidades autónomas, es que cada una de ellas, aparte de la aplicación o no del desarrollo concreto de la ley en cuanto a zonas de mercado tensionadas, también tienen sus propias características que tienen que ver con la presión de mercado y demás.

Con relación a su pregunta, si en este momento la aplicación de esta ley en zonas tensionadas no está funcionando, creo que habría que probar y ver si mejora la situación derogando esa aplicación en las zonas tensionadas. Como ya dije en la exposición, venimos de una clara crisis de oferta, y estamos comprobando cómo la intervención directa en los precios del mercado tal y como se ha hecho no la está mejorando. No sabemos si derogando la ley podría mejorar; habría que verlo, o a lo mejor habría que aprobar otra que pudiera beneficiar al mercado. En este momento, en cuanto a las dos vías que hemos visto, respecto a la política de vivienda que se ha aplicado en cuanto a la ley, como en la política social de vivienda, creemos que estamos en un momento de escasez. Tampoco tengo la varita mágica para saber si empezaría a aflorar oferta si ahora mismo se quitaran las zonas de mercado tensionado; habría que verlo. Y por eso hablaba de que tendría que haber un consenso no solo respecto a la política de Estado, sino de las comunidades autónomas, al objeto de poder aplicar una norma común en la que todo el mundo estuviera de acuerdo para poder salir la crisis de escasez que vivimos.

El señor **JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Cardona Barroso): Es importante destacar que las normas tienen efecto desde que se empieza a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 8

hablar de ellas o desde que se empiezan a tramitar. Por ejemplo, lo observamos así en el País Vasco, donde la oferta comenzó a caer en el momento en que se empezó a anunciar la declaración de zonas tensionadas. Y ocurrió lo mismo en Asturias, donde acuerdo que en el primer trimestre de 2024 se empezó a hablar de limitar el precio en Oviedo y Gijón, y, a partir de ese momento, de ese trimestre, comenzó a caer la oferta, y además lo hizo de una forma muy brusca. En Asturias había más o menos 22 000 viviendas al año en alquiler, y a partir de 2024 vimos como caía a 15 000. Es decir, fue una caída muy brusca, muy abrupta, aun cuando todavía no se habían declarado zonas tensionadas y simplemente se estaba hablando de la tramitación por parte del Principado de Asturias. Este es un elemento que hay que tener en cuenta. Es decir, las normas no solo crean efectos en el momento en que se aprueban: ya desde su tramitación comienzan a crear efectos.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Continuando con el turno de portavoces, por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra el señor Conesa.

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

Gracias a ambos comparecientes.

Llámenme iluso, pero, cuando me reunía con el sector y hablábamos de la ley del suelo —que es el tema de la comisión—, en general, veía que todas las comunidades y ayuntamientos con los que hablaba —que eran de diferentes ideologías— estaban más o menos de acuerdo, de modo que pensaba que íbamos a aprobar una ley del suelo entre todos. Sin embargo, llegamos a Pleno, y, por las reticencias que tenía SUMAR —que de alguna manera encontré con sentido por lo devastadora que era la ley, ya que había abusos por todos lados—, se tuvo que retirar esa ley del suelo que presentó el ministerio, dado que el Partido Popular votó en contra de los intereses de sus propios gestores políticos, y no se pudo aprobar. Después presentamos otra, que era del PNV y el PSOE, y tampoco se pudo aprobar. Y ahora viene una nueva ley del suelo, en la que, aprovechando que el Pisuerga pasa por Valladolid, meten una enmienda a la ley de vivienda. El resumen rápido es este: cuando el Tribunal Constitucional dice varias veces y en varias sentencias que esta ley es legal, veo que se aprovecha este subterfugio para poner cosas en una ley del suelo que a lo mejor no corresponden.

Visto esto, hay algunos datos que me gustaría que ustedes me pudieran aclarar. En primer lugar, las cifras dicen que en la ciudad de Barcelona —yo soy de allí— hubo más contratos de alquiler en 2023 y 2024 que en 2018, lo que quiere decir que han aumentado los alquileres. ¿No será que no hay más oferta porque se estabiliza el mercado? Hay más alquileres, y eso quiere decir que continúa habiendo más vivienda en alquiler en la ciudad de Barcelona. Y también hay un estudio de la misma ciudad que dice que, si en Barcelona no se hubiera aplicado la contención de alquileres, ahora mismo, con la línea ascendente que llevábamos, cualquier persona que estuviera de alquiler pagaría 220 euros más. Es decir, aplicamos la ley de vivienda en las zonas tensionadas en Barcelona y funciona. Y dicen ustedes que a lo mejor la tendríamos que derogar para ver si funciona, pero es que está derogada en muchas comunidades autónomas, en las que no se aplica. Por tanto, ¿cuál es la razón de que se pueda criticar la aplicación de la ley de vivienda en una comunidad, así como la no aplicación porque no tiene efectos? ¿Cómo es esta dicotomía que plantean?

Por último, hay una cosa que me resulta bastante curiosa. Tenemos el mantra de que no hay vivienda y que por eso es cara, es decir, como hay poca oferta, aumentan los precios. Sin embargo, yo creo que lo que falta no es vivienda, sino vivienda asequible, vivienda que se pueda pagar. Aquí detrás mismo tenemos un anuncio que dice: «Oferta, desde 5 300 000 euros». ¡Casi me caigo! Entonces, cuando veo esto, lo que pienso es que lo que falta es vivienda asequible. Y hay una pregunta muy clara. Si el tema es referente a la oferta, ¿cómo es que antes de 2008 se construía tanto y la vivienda era carísima? Y no cara, sino carísima, y nos pasó lo que nos pasó.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 9

Y la segunda pregunta es: ¿cómo es posible que haya municipios que pierdan población y continúe aumentando el precio de la vivienda? Decimos que es por culpa de la demanda, porque hay mucha gente, porque vienen inmigrantes —la ultraderecha pone además la salsilla esa de los inmigrantes que hacen crecer el precio de la vivienda—, pero tenemos poblaciones, ejemplos en los que se pierde población y continúa aumentando el precio. ¿No será que nos hemos puesto todos en la cresta de especular y subir a lo loco sin tener unos criterios básicos? Si no, a mí no me cuadran algunos datos, algunas expresiones y mantras que parece que ya tengamos asumidos. Quisiera que ustedes me pudieran sacar de estas dudas.

Muchas gracias. **(Aplausos).**

El señor **JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Cardona Barroso): Un placer, por supuesto.

La primera es la más fácil. ¿Falta vivienda asequible? Por supuesto. O sea, creo que todos en esta sala estaremos de acuerdo en que falta vivienda asequible. Y, sobre Barcelona, en concreto, ¿qué hemos visto en esa ciudad? Si miramos el número de contratos registrados en Gencat, por ejemplo, observamos que cada vez hay más contratos, y, sin embargo, cada vez se firman menos y el ritmo de crecimiento va siendo menor. Es decir, Gencat lo que hace es ver cuántos contratos se están firmando, trimestre a trimestre —los últimos datos presentados son del cuarto trimestre de 2025—, cuántos se rescinden y, por tanto, cuál es el saldo de fianzas, si es positivo o negativo. Hasta ahora el saldo de fianzas siempre ha sido positivo, pero en la ciudad de Barcelona, en concreto, los últimos seis meses de 2025 presentan un saldo negativo. Se perdieron —y estoy tirando de memoria— 244 contratos en el tercer trimestre, y creo que en el último el saldo positivo era de 7. Y, si nos vamos a 2023, hacia atrás, ¿qué vemos? Que la ciudad de Barcelona ha estado ganando 6000 contratos. ¿Cuántos ganó en 2023? Creo recordar que 4500, y se veía una clara diferencia entre los dos primeros trimestres y los dos segundos, es decir, el ritmo frenó. Se ve claramente como el ritmo de contratos registrados en Gencat se va frenando; se ve cómo poco a poco ese crecimiento de fianzas, ese aumento de la vivienda alquilada se va frenando. Y esto no solo lo hemos visto en Barcelona o Cataluña; también lo hemos visto en País Vasco, una comunidad autónoma donde predomina la vivienda en propiedad y el alquiler iba creciendo. Fue creciendo hasta el tercer trimestre de 2025 —es el último dato presentado—, cuando por primera vez se pierde vivienda alquilada, hay menos contratos de vivienda alquilada. Por tanto, ahí sí hay un efecto claro, y ya digo que no solo es en Barcelona, sino en otras provincias donde se ha limitado el precio del alquiler.

Me encanta que me pregunte por las provincias que pierden población —mi familia es de Zamora, y lo veo como algo especialmente cercano— y aumenta el precio. De hecho, ayer presentamos un estudio sobre este tema, así que lo tenemos muy reciente. ¿Qué pasa en estas provincias? No existe una gran presión de la demanda, es cierto. En 2019, más o menos, había entre 7 y 10 personas solicitando información por una vivienda en los primeros diez días, y ahora está entre 10 y 15. ¿Qué ha pasado? Que ha caído la oferta, y, fruto de esa caída, el precio ha subido. Más o menos, ha pasado de en torno a 450 euros a 600 euros; están a años luz de los precios que vemos en otras comunidades autónomas, pero sí ha habido un crecimiento. ¿Por qué? Caída de oferta. No estoy de acuerdo en que la ley de vivienda no se esté aplicando en esta zona. Sí se está aplicando; lo que no se está aplicando es una medida, la relativa a declaración de zonas tensionadas. Pero, por supuesto, las medidas para proteger la demanda se están aplicando. Y es aquí precisamente donde vemos que existe un efecto por la ley de vivienda, porque, si se está aplicando en todo el país, si hay provincias que están perdiendo población, si hay provincias que no tienen un gran nivel de demanda y cae la oferta y, en consecuencia, sube el precio, es ahí donde vemos que la regulación tiene un efecto, y tiene un efecto más allá de la propia limitación del precio del alquiler y tiene un efecto en la reducción de la oferta de vivienda.

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman): Si me permite, hay una cuestión que para los sociólogos es muy importante, que es la prueba

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 10

empírica: buscar aquellas situaciones que se están produciendo y trasladarlas al sector. Nosotros somos parte del sector de la vivienda en alquiler y trabajamos en colaboración. Aparte de tres universidades públicas que están en el observatorio —investigadores de la Universidad Complutense, de la Rey Juan Carlos y de Rovira y Virgili, de Tarragona—, también colaboran con nosotros el COAM, el Colegio de Arquitectos de Madrid, y otros agentes de la propiedad y portales inmobiliarios, que nos cuentan su realidad. Lo que estamos viendo —es uno de los elementos que más trabajamos en el observatorio— es el tema de la demanda, es decir, esta se ha disparado en Barcelona, por ejemplo, y lo ha hecho hasta tal punto que muchos profesionales ya no suben las viviendas a sus portales u otros tipos de anuncios, sino que las tienen en sus bolsas de inquilinos que ya pasaron por la oficina, puesto que, si las suben, no van a poder atenderlos, porque estamos hablando de miles y miles de llamadas por una sola vivienda. Es decir, claro que estamos notando los dos efectos al mismo tiempo. Como decía al inicio, hoy en día la gente quiere vivir en las principales capitales europeas, como Barcelona, Madrid, Milán, París o Londres, y ahora mismo esas zonas están saturadas. Según Madrid 2050, en el que participamos con el COAM, en Madrid se prevé un crecimiento de diez millones de habitantes, de modo que se va a tener que redimensionar la ciudad, con la huella que va a dejar en los alrededores. Y Barcelona tiene muy complicado el crecimiento, por las cuestiones geográficas que conocemos, y, aun así, estamos viviendo y constatando una gran presión.

Lo volví a subrayar antes, y nos lo contaban en uno de los encuentros que tuvimos con el secretario de Estado de Vivienda, quien decía que no toda la culpa es de la ley de vivienda. Sin duda, venimos de una crisis de oferta, venimos de una situación de presión, pero creemos —y así lo analizamos— que donde se ha aplicado se ha producido esa desregulación, y lo mismo sucede respecto al comportamiento del propietario, a quien le ha parecido que no debe seguir con el alquiler residencial, lo que ha resultado muy perjudicial, al tiempo que también está aumentando la población. Esta es un poco la situación de tensión que estamos viendo y son los datos que reflejamos.

Muchas gracias.

El señor **CONESA COMA**: Muchas gracias.

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

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

Por supuesto, en primer lugar, quiero agradecer a los ponentes su participación, y no solo por estar aquí, sino por la manera en que han ido explicando todos los datos y han ido respondiendo al resto de grupos; iluminándonos, lo que creo que también es la labor que tiene esta comisión: más allá de debatir entre nosotros, que venga gente de fuera, que venga la sociedad civil y nos explique datos a los que a lo mejor nosotros no tenemos capacidad de llegar o que simplemente en el debate del día a día se quedan ocultos.

Nosotros coincidimos prácticamente al 99% en el diagnóstico que han hecho, y consideramos —pero no lo decimos solo nosotros, también lo dice el propio Banco de España— que tenemos un déficit evidente de viviendas, el cual va aumentando, dado que el número de hogares que se originan en España es mucho mayor que el número de viviendas que se ponen en el mercado; un déficit que hace poco más de un año se situaba en 600 000 viviendas y ahora está en 750 000. Por tanto, evidentemente, hay una falta de vivienda. ¿Y cómo se resuelve esto? De muchísimas maneras: se resuelve con tema impositivo, se resuelve acelerando los trámites de la construcción, pero creo que de lo que estamos hablando hoy —y de ahí la razón de nuestra propuesta— es de la seguridad jurídica, que tiene que llegar hasta el pequeño propietario. Como decían ustedes en su análisis, hay un problema evidente de seguridad jurídica que está haciendo que se retiren muchas viviendas del mercado por miedo a impagos y otro tipo de situaciones. También hace falta seguridad jurídica en el planeamiento, porque una de las maneras de aumentar la oferta de vivienda es construyendo más, y no solo construyendo más respecto a nuevos

desarrollos, sino también acelerando la construcción dentro de la ciudad consolidada con rehabilitaciones, aumentando la edificabilidad, etcétera. Ese es el sentido de nuestra ley del suelo, que es la que nos ocupa hoy aquí.

Respecto a que nosotros no hemos aceptado al cien por cien las otras dos leyes, hay un matiz que considerar, y es que una de ellas ni se llegó a debatir, porque la ley que trajo el Gobierno se retiró antes de ser debatida. Respecto al otro intento que hubo a través del Partido Nacionalista Vasco, nosotros consideramos que era una ley insuficiente; en primer lugar, porque no derogaba los aspectos lesivos de la ley de vivienda, algo necesario para que este mercado vuelva a funcionar razonablemente, y, en segundo lugar, porque se dejaban fuera dos cuestiones fundamentales, que son la aceleración de licencias de obra y la recolección de informes sectoriales que es necesario que se puedan dar en tiempo y forma. Por eso, evidentemente, lo que nuestra ley intenta es dar seguridad jurídica al planeamiento, pero añadiendo estas tres patas que hemos señalado: derogación de la ley de vivienda —que es necesaria—, agilización de licencias y seguridad a los informes sectoriales para que se den en tiempo y forma.

Creo que queda poco que añadir a lo que ustedes han dicho, si bien, considerando lo que han comentado acerca de que sería bueno que siguiera incrementándose el parque de vivienda por parte de las Administraciones, ¿qué otras soluciones consideran ustedes que podríamos poner en marcha, que podrían ser buenas y suscitar un consenso más o menos amplio, también en nuestra propia ley?

Muchas gracias. Quedo a la espera de su respuesta.

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman):
Muchas gracias.

Una de las cuestiones que nos parece fundamental en política social de vivienda es que no tiene sentido si no está Servicios Sociales dentro de ella, así como el Ministerio de Economía para que lo pague. Es decir, ha de haber presupuesto y, frente a las situaciones de vulnerabilidad que se viven en torno a la vivienda y las soluciones habitacionales, ha de haber agilidad; un planteamiento y unos recursos de primer orden para poder atajarlas. Es decir, tenemos un problema de acceso a la vivienda que afecta a todos, a jóvenes, familias monoparentales y a cualquiera de los colectivos que pueden estar cayéndose más del mercado. De hecho, la Fundación TuTECHÔ está dentro del Observatorio del Alquiler y ellos trabajan para erradicar el sinhogarismo, el problema de la gente que no tiene vivienda, y nosotros tenemos esa conciencia social y partimos de esa base. El problema de la vivienda empieza en el sinhogarismo y continúa en todos los pasos que hay que seguir dando. Por tanto, creo que en cualquier intervención en política social de vivienda ha de participar Servicios Sociales y se ha de tener en cuenta el planeamiento de recursos en cada una de las zonas donde se dan situaciones de vulnerabilidad, y, por tanto, el ciudadano ha de tener claro que es entre todos, con la Administración por delante, que es la que paga estos temas sobre vulnerabilidad, las situaciones de dependencia y aquellas cuestiones que se necesiten en vivienda. Para nosotros es uno de los elementos fundamentales, porque, como decía al principio, hay que diferenciar entre una política de vivienda que tiene que velar por que el mercado funcione medianamente bien y una política social de vivienda que aumente y fortalezca lo público para poder dar esa cobertura, solución o desarrollo del famoso artículo 47, que establece que la gente tiene derecho a una vivienda, para que podamos avanzar en esa línea.

El señor **JEFE DE ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Cardona Barroso): Sin duda, la parte de construcción y rehabilitación es fundamental, y tenemos que ver dos o tres datos y manejarlos en común. ¿Por qué? Porque cuando hablamos de vivienda tenemos que hablar de personas y de hogares. El ritmo de crecimiento de hogares previsto es total y absolutamente desigual por provincias y por comunidades autónomas. No tiene nada que ver el ritmo que tiene Madrid o Málaga con el que tienen otras provincias. Nos encantaría que hubiera un mayor ritmo de crecimiento de hogares en municipios que tienen menos de mil habitantes, pero ya vemos que esos municipios tienen el 45% de las casas vacías —en muchos de ellos hay un 30, un 40 o un 50% de casas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 12

vacías— y sabemos que es muy difícil ocuparlas. La población se sigue aglutinando en Madrid, en Barcelona, en las grandes capitales, en el arco mediterráneo, en las islas, y todas las previsiones que hay sobre crecimiento de hogares van por ahí. Debemos tenerlo en cuenta, porque la construcción de viviendas no es tan rápida, como decía. Y no solo es vivienda; también es suministro eléctrico y de agua, transportes, es decir, todos los servicios que van asociados a ella. Y la rehabilitación también es importante, porque tenemos un parque de vivienda especialmente antiguo. Hay una gran cantidad de viviendas construidas antes de 1980, más o menos el 50%. Y estamos viendo que el clima está cambiando, que cada vez las olas de calor son más intensas y necesitamos adecuar esas viviendas a la realidad de hoy día. Cuando vemos viviendas vacías, no todas se pueden ocupar ni se pueden alquilar, porque muchas de ellas necesitan rehabilitación y esto es algo que hay que tener en cuenta.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.
No sé si quieren añadir algo más, a modo de resumen.

El señor **DIRECTOR DEL OBSERVATORIO DEL ALQUILER** (Neistat Berman): Creo que, más o menos, hemos respondido a todo.

Como decía antes, somos un observatorio muy joven, con muchas ganas de aportar y entrar en colaboración con todos aquellos organismos e instituciones con las que podamos trabajar. Tenemos un equipo de investigación que es un auténtico lujo y estamos trabajando con metodologías y fuentes muy diversas para poder obtener el máximo de luz y transparencia sobre lo que hay en el mercado del alquiler en este momento. Nuestra posición es una más en el mercado, entre los centros de datos que hay, y con esa humildad trabajamos para poder aportar y, a raíz de nuestros informes, intentar dar la máxima información posible a todos acerca de cómo vemos desde el Observatorio del Alquiler cómo está la situación.

Finalmente, quiero darles las gracias por poder estar en esta comisión tan importante en la Cámara Baja y, por tanto, decirles también a todos los grupos que estamos encantados de poder colaborar, por lo que, para cualquier información u otra cosa que necesiten, estamos a su disposición.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Les agradezco mucho su presencia en esta comisión. Gracias por su colaboración, y seguro que los grupos y nosotros estaremos en contacto. Señorías, un breve receso para despedir a los dos comparecientes. **(Pausa)**.

— **DE LA ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE (HERNÁNDEZ BARROSO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 212/000965).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de doña Sara Hernández Barroso, alcaldesa del Ayuntamiento de Getafe, a quien le agradecemos su presencia y disposición a comparecer en esta comisión para informar sobre el objeto de la comparecencia.

Tiene la palabra la señora Hernández.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso): Muy buenas tardes, señora presidenta.

Señoras y señores diputados, es un verdadero honor poder tomar la palabra en esta casa y en esta comisión. Es un honor para mí y para la ciudad a la que represento, Getafe, poder venir aquí y alzar la voz del municipalismo en un debate que no es teórico, sino que afecta a la base misma del bienestar de nuestros vecinos y vecinas. Por supuesto, con todo el respeto hacia su trabajo, permítanme que la perspectiva que hoy plasme aquí no sea sobre un articulado, no sea normativa, que no se refiera a las leyes, sino que quiero ser capaz de trasladar la angustia que sufre la ciudadanía cuando no puede acceder a una

vivienda o no puede pagar una vivienda y, al mismo tiempo, la alegría cuando sí pueden hacerlo y pueden alcanzar para ellos mismos y sus familias toda la seguridad.

En el municipio de Getafe, como en cualquier otra ciudad, sufrimos un gravísimo problema. Llevamos varios años sufriendo una subida completamente descontrolada de los precios de las viviendas, tanto en venta como en arrendamiento. No hace falta acudir a ninguna estadística para comprobarlo, simplemente basta con hablar con la ciudadanía, con aquellos jóvenes que no pueden independizarse o con familias trabajadoras que no pueden pagar el precio o los gastos de su vivienda. El mercado de alquiler, cualquier nuevo contrato, está exigiendo a las familias un nivel de esfuerzo económico que supera con creces el 30% de su capacidad de ingresos.

También tenemos que señalar —creemos que este es el sitio adecuado para decirlo— la soledad que sufrimos las ciudades que nos encontramos en determinadas comunidades autónomas que basan su gestión en el no por el no y en una bajada de brazos, a pesar de ser las Administraciones competentes. Por supuesto, hablo de la que yo conozco, hablo de la Comunidad de Madrid, que no tiene ningún plan de contención de precios, que no tiene ningún plan de inversiones propio, más allá de la inversión privada y de los fondos estatales o europeos. El único instrumento real para facilitar el acceso a una vivienda es el llamado Plan Vive, que en nuestro municipio ha supuesto la construcción de 864 viviendas. Desgraciadamente, el tiempo ha venido a darnos la razón y lo que ya dijimos en su día se ha hecho hoy una realidad: este Plan Vive no ha resuelto el problema, los precios del alquiler en Getafe no solo no han bajado, sino que han seguido subiendo, sin mencionar otras cuestiones ajenas a esta comisión, como pueden ser las circunstancias de esas viviendas concretas y los precios poco asequibles.

Vengo aquí con la intención de trasladar una petición basada en la propia experiencia de gestión municipal y en lo que nos señala el contacto directo con la ciudadanía. Una crisis estructural de la magnitud que supone el acceso a la vivienda requiere medidas coordinadas, medidas pactadas social y políticamente y requiere planes específicos nacionales, regionales, comarcales y locales. Y hablo de planes comarcales porque también quiero hacer aquí una reflexión sobre las coronas metropolitanas. Getafe, como ocurre con otras muchas ciudades, es un municipio limítrofe con la ciudad de Madrid. ¿Qué pasa cuando sufrimos en Getafe la especulación de Madrid, la falta de adopción de medidas, los alojamientos temporales o la turistificación masiva?

Getafe se niega —creo que lo puedo hacer extensivo a todas las ciudades— a ser una simple ciudad dormitorio o el plan B de aquellos que son expulsados de Madrid. En Getafe —y así pelea y trabaja el Gobierno municipal— queremos ser una ciudad para vivir y para trabajar con dignidad. Por eso, queremos y necesitamos instrumentos que faciliten el acceso de las familias a la vivienda y empoderen a los municipios, y aquí también exijo instrumentos que empoderen a los municipios. No podemos consentir —y entro en el fondo de esta comparecencia— que se deroguen medidas que se contemplan en la ley de vivienda, como, por ejemplo, la de zonas tensionadas. Necesitamos los instrumentos que contempla la ley de vivienda, pero esos y otros tantos, todos los que se puedan poner encima de la mesa. Creemos que la ideología no puede esgrimirse para recortar derechos, porque no es cuestión de atacar al Gobierno central, sino de atacar a la ciudadanía cuando se puedan eliminar.

Ustedes saben, quizá mejor que yo, que el mercado de la vivienda es un mercado absolutamente imperfecto, donde el precio impuesto por el comprador puede arrastrar los precios del resto. Tampoco podemos olvidar que la promoción de nuevas viviendas no es un grifo mágico que se pueda abrir a voluntad de cualquiera de nosotros o nosotras, ya que requiere financiación, agilidad y, por supuesto, tiempo. Ustedes saben que hay una evidente falta de vivienda disponible, pero, sobre todo, y lo que es más grave, hay una clamorosa falta de vivienda asequible. Esa vivienda asequible no caerá del cielo en nuevas promociones, debemos buscarla sumando diferentes medidas, sumando diferentes herramientas, como, por ejemplo, apostando por la rehabilitación para adaptar el parque ya existente. Debemos buscarlo aumentando y protegiendo el parque de vivienda pública. Digo protegiendo porque debe ser público en cualquier momento y no debe perder nunca esa consideración. Medidas

como, por ejemplo, el control de los precios o, por supuesto, lo que es más importante —y lo digo aquí, en la sede de la soberanía popular—, sentándonos todos en una mesa y haciendo planes que estén coordinados. En ese sentido, la ley de vivienda nos marca el camino. Sería una irresponsabilidad renunciar a ella.

El papel del Estado es fundamental. Es una perspectiva global de la que, por responsabilidad, ni queremos ni deberíamos querer prescindir. En el caso de Getafe —somos un municipio orgulloso, pero al fin y al cabo un pueblo, como nos gusta decir a nosotros y nosotras—, hemos entregado una promoción de 147 viviendas públicas en alquiler y compra. Estamos preparando la entrega de otras 51 viviendas también de alquiler y compra. Por cierto, las de alquiler, a un precio todavía más reducido gracias a la financiación de fondos europeos que hemos gestionado a través del Ministerio de Vivienda. Hemos iniciado hace apenas unas semanas las obras de 203 viviendas cien por cien de alquiler y cien por cien públicas. Llevamos a cabo un plan verdaderamente ambicioso de ayudas municipales en materia de rehabilitación, con subvenciones a los vecinos y vecinas de Getafe para la instalación de ascensores, para aislamiento térmico con cambio de ventanas, para aislamiento de viviendas, cambio de fachadas, etcétera, y todo con presupuesto municipal. Hemos puesto en marcha una Oficina de Hogares Saludables para señalar que la energía es un derecho, el acceso a la energía es un verdadero derecho, un derecho de nueva generación, y es que, por supuesto, todos y todas debemos hacer frente a la pobreza energética. Gracias a una excelente colaboración con el Ejército del Aire y del Espacio estamos poniendo en marcha un nuevo barrio, el Barrio de la Aviación, en unas antiguas instalaciones militares, con más de 1500 viviendas públicas. Todo esto a iniciativa municipal. Imagínense ustedes lo que un pueblo como Getafe o cualquier otra ciudad seríamos capaces de hacer si además pudiéramos explotar todas las herramientas y todos los instrumentos que nos permite la ley de vivienda. Eso es lo que vengo hoy aquí a reclamar: la necesidad de no eliminar herramientas, sino de seguir trabajando de manera conjunta para aumentar todas las que sean necesarias.

Permítame, señora presidenta, que pueda hacer también un pequeño repaso a algunos otros aspectos que, desde el punto de vista de la gestión municipal, nos parecen muy relevantes en la propuesta de texto normativo sobre el que trabaja esta comisión. En primer lugar, las nulidades de los planes generales de ordenación urbana. Aquí quiero pedirles que hagan ustedes cuanto sea necesario para avanzar. Todo avance en esta línea es absolutamente positivo, porque un plan general es un instrumento idóneo de planificación urbanística, pero también de planificación económica y de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía. Por lo tanto, no debería ser un calvario burocrático, sino un instrumento al que todos nos pudiéramos adherir. Por lo tanto, todo el trabajo por realizar en ese sentido sería verdaderamente aplaudido.

La siguiente cuestión, y lo digo en este caso desde un cierto criterio de alarma, es la propuesta de texto normativo que aquí están ustedes analizando sobre el silencio administrativo. Es muy peligroso. Y lo digo teniendo en cuenta que los ayuntamientos somos competentes en materia de planificación urbanística. El texto que se nos propone impone un silencio administrativo positivo para todo tipo de obras de nueva planta. Imponer ese silencio positivo generalizado significa, en nuestra opinión, poner en bandeja a los promotores inmobiliarios la posibilidad de hacer directamente lo que les da la gana. Además, sería un mal mensaje a la ciudadanía, porque le trasladaríamos que no hemos aprendido nada de la experiencia de años atrás de dejar el urbanismo absolutamente sin control.

Termino, señora presidenta. Y veo que me he ajustado al tiempo. El texto que se somete a su consideración en la propuesta del Grupo Parlamentario Popular creemos que bebe de la más pura ideología neoliberal en materia de vivienda. Solo busca —y quiero decirlo desde el más absoluto respeto— forzar un debate político de confrontación en esta santa casa, demostrando que se piensa bastante poco en los ayuntamientos. Las medidas que se proponen no afrontan el problema. Solo la suma de muchas medidas puede ser efectiva; múltiples medidas, surgidas del conocimiento y de la particularidad de cada territorio. Necesitamos ayudas públicas y medidas coyunturales, por supuesto, pero

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 15

también medidas estructurales, como actualizar, por ejemplo, el parque existente, favoreciendo la rehabilitación, y disponer de un parque edificatorio con precio limitado y de protección pública que no concluya su régimen a los pocos años para volver al mercado libre. Necesitamos, señoras y señores diputados, un parque público potente que atienda a todos los colectivos. Y para ello se necesita la adecuada financiación. Debemos definir qué modelo de ciudad queremos, afrontando sin complejos el control de viviendas de temporada y atajando de frente el fenómeno de la gentrificación. Y todo esto es imposible si se legisla solo escuchando a determinados grupos de presión. Desde Getafe y —permítanme ampliarlo— desde el conjunto del municipalismo exigimos concertación social, política y administrativa que ponga, de una vez por todas, los intereses de la mayoría social por encima de la especulación. Porque —y ahora sí termino, señora presidenta— el derecho a la vivienda digna y el derecho a la ciudad no pueden ser nunca objeto de mercancía ni de cambio.

Muchísimas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Terminada la intervención de la compareciente, tienen la palabra, por tiempo de tres minutos, los portavoces de los grupos parlamentarios.

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

El señor **CHAMORRO DELMO**: Muchas gracias, señora presidenta.

Agradecemos su comparecencia aquí, en la sede de la soberanía nacional. Nuestro grupo parlamentario coincide en la necesidad de incrementar la oferta asequible, pero los datos nacionales son demoledores. La vivienda protegida ha pasado de casi 69 000 unidades en 2008 a solo 11 000 en 2025. El 69% de los planes urbanísticos tienen más de dieciocho años. Solo se puede construir el 2,1% del territorio, y la burocracia hace que se tarden quince o veinte años en poner el primer ladrillo. El modelo de su partido a nivel nacional, que es más regulación y más intervención, no ha dado los resultados esperados. Y los datos que hemos podido ver en la anterior ponencia lo demuestran de una manera clara y concisa. No basta con el gasto público cuando la iniciativa privada tiene rentabilidad negativa y cuando los trámites son un laberinto absoluto para todos los operadores en el ámbito de la construcción.

La colaboración público-privada real y la seguridad jurídica son imprescindibles. Y nosotros creemos, y por eso hemos apoyado esta proposición de ley en el Senado, que ofrece precisamente eso: agilidad administrativa, centralización de informes y mayor protección para los propietarios, incluyendo la recuperación rápida de la posesión. En 2024 hubo más denuncias por usurpación que viviendas sociales construidas en todo el país, y eso incide clarísimamente en la certidumbre y en la seguridad jurídica de los propietarios, de los arrendatarios y de los arrendadores.

¿Qué obstáculos concretos encuentra Getafe para impulsar vivienda público-privada? ¿Cree que las medidas de agilidad y seguridad jurídica de la proposición de ley ayudarían a su municipio a desatascar proyectos? En este caso, usted ha dicho que esta proposición no la considera adecuada, pero es importante tener en cuenta que municipios como Getafe, desde 2019, han aumentado un 7% la población. Pero, claro, de esa población, el 42% es población inmigrante, son extranjeros. Por lo tanto, consideramos que no es suficiente la vivienda que se está haciendo. ¿Cómo solucionaría toda esta demanda derivada de esta inmigración masiva que está penetrando en todas las localidades, en todos los municipios de España? Estas nuevas incorporaciones de personas que llegan a España están provocando que, además de que ya haya falta de vivienda, sea más difícil todavía la adquisición de vivienda por españoles; hace que sea más escasa.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Para contestar, tiene la palabra la señora Hernández.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso): Muchísimas gracias, señora presidenta.

Discúlpeme, señor diputado, no lo escuchaba muy bien. Espero haber recogido lo que quería señalar.

Getafe es un municipio que acoge. Getafe es un municipio que abraza. Mi madre vino de Ávila y mi padre de Salamanca, y Getafe les abrió los brazos. Y en este municipio han hecho toda su trayectoria final. Mi hermano y yo hemos nacido en Getafe, hemos crecido en nuestro municipio, hemos estudiado en los colegios e institutos públicos de Getafe, en la gran Universidad Carlos III. Por tanto, Getafe no excluye en función del lugar de procedencia, y este es un criterio que desde el Gobierno municipal de Getafe queremos dejar absolutamente claro.

Es verdad que puedo comprender, e incluso compartir un poco, la filosofía de lo que usted señala en cuanto a grandes frases como agilidad administrativa y colaboración público-privada. Es una música que *a priori* podría sonar bien. El problema surge cuando los postuladores de estas frases piensan la agilidad administrativa para que quienes tienen mucho tengan un poquito más. Los postuladores de esa frase la hacen realidad en la colaboración público-privada. Lo estamos viendo con el Plan Vive, donde no hay colaboración público-privada. En la Comunidad de Madrid, el postulado del grupo parlamentario que tiene la iniciativa de este texto normativo es ceder lo público, que es el terreno de todos y de todas, para que vengan unos privados a hacer dinero a costa de unas viviendas que no son asequibles. Eso no son unos términos equilibrados de colaboración público-privada. Pretendemos la colaboración público-privada, como siempre, positiva, y aquí hago un llamamiento a la concertación social y económica, pero siempre bajo el liderazgo público. Y el liderazgo público, en mi opinión, se ejerce cuando se hacen leyes como la ley de vivienda. ¿Que puede ser mejorada? Sin duda alguna. Pero se trata de un punto de partida para seguir avanzando, nunca para ir marcha atrás.

La vivienda protegida ha disminuido, por supuesto, y es absolutamente doloroso. Es doloroso ver cómo los vecinos y las vecinas destinamos nuestros impuestos a construir viviendas para que luego, al cabo de unos años, se las lleven unas empresas para seguir haciendo dinero. Claro que es doloroso, y eso no debe pasar. Y este texto normativo no responde a esa idea. El texto normativo no protege que la vivienda pública sea siempre vivienda pública, porque es patrimonio de todos y de todas, fruto del esfuerzo que realizamos toda la ciudadanía con el pago de nuestros impuestos.

Estoy absolutamente de acuerdo con agilizar tiempos. La Administración en su conjunto, desde el nivel central hasta el nivel municipal, tiene que ganar en agilidad, pero la agilidad no es, por ejemplo, un silencio positivo para todos aquellos que quieran construir nuevas viviendas. Eso no es. Lo que tiene que hacer la Administración si tiene un problema de medios —tanto a nivel local como regional o nacional— para abordar la emisión de informes sectoriales, por ejemplo, es no quitar el requisito del informe sectorial; únicamente tiene que hacer un refuerzo —como en otros casos en los que se ha hecho un refuerzo— para que haya una mayor inspección y se controlen esos temas. Por lo tanto, la música puede sonar bien, pero cuando se hace realidad, sin duda alguna, lo que ustedes proponen es que la Administración desaparezca y el que tiene más consiga todo lo que se propone y el que más necesita la solidaridad del conjunto —como son los jóvenes o las familias trabajadoras— se quede todavía un poco más atrás.

En cuanto a lo de desatascar proyectos en el municipio que tengo el honor de presidir, no sé a lo que se refiere, así que disculpe que no le pueda contestar. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

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

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

Nosotros hemos pedido la comparecencia de la alcaldesa de Getafe porque creíamos que era muy importante dar voz a los municipios. En estas jornadas que hemos ido teniendo y algunas veces en las reflexiones que hemos hecho sobre la política de vivienda, los grandes olvidados son los municipios. Y a los que hemos tenido responsabilidades municipales nos duele escuchar discursos que hemos oído aquí en algunas ocasiones, como que no se trabaja bien en los municipios y que la culpa de que no se hagan viviendas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 17

es el atasco en los municipios, sin hacerse cargo de que tenemos una infrafinanciación crónica o unas medidas que en el año 2012 cercenaron la posibilidad de ampliar plantillas en los ayuntamientos. Aquí se ha llegado a escuchar hace muy poco —lo ha dicho hoy mismo el portavoz de VOX en la anterior comparecencia— que hay muchos impuestos y ha hablado del IBI. Hombre, el IBI se gasta, entre otras cuestiones, en hacer política de vivienda municipal. Ustedes, en VOX, no lo contabilizan como política de vivienda, pero es la política que hacen los municipios, cuyo mayor ingreso precisamente es el IBI.

También hemos escuchado esa idea de que los ayuntamientos casi estorban, y me gustaría que se pusiera en la piel de la alcaldesa cuando te puedes enfrentar a demandas de prevaricación o de cualquier otro tipo por cualquier constructor o por cualquier particular cuando consideran que se violentan sus derechos. Esto de desregular todo a lo único que conduce es a que haya litigiosidad de la mala, de la que ya se hace sobre hechos consumados, en esa idea de que no hay que pedir o no hay que esperar informes y que se puede ir actuando como si se tratara de un mero trámite pequeñito. Cuando hablamos de urbanismo hay cosas que, si se hacen mal, no tienen remedio y provocan más litigiosidad.

Por otro lado, también hemos escuchado algunas veces en estas intervenciones que a los ayuntamientos los tratan como menores de edad. Es decir, si consideran que los ayuntamientos son importantes, habría que darles libertad, y la libertad consistiría en que las comunidades autónomas aplicaran las leyes estatales y dejaran a criterio de los ayuntamientos aplicarlas o no. Si en otros grupos políticos creen que la ley de vivienda y las zonas tensionadas son malas, no impidan su aplicación; dejen que un ayuntamiento las aplique si las quiere aplicar.

Al final —y es la tesis fundamental de mi intervención—, resulta que aquí el problema durante los últimos cuarenta años es que había una competencia exclusiva de las comunidades autónomas que hemos visto que a lo largo del tiempo ha fracasado. La subida en los precios del alquiler y de compra de la vivienda viene de antes de la ley de vivienda del año 2023 y, ante la posibilidad de hacer cosas, algunas comunidades autónomas han hecho algo y otras, nada. Cuando el Estado interviene con una ley de vivienda, se ataca esa ley de vivienda, que lo que quiere es poner una plataforma que pueda ser utilizada, y, a la vez, la comunidad autónoma que no actúa puede cercenar la posibilidad de que la utilicen los ayuntamientos.

En definitiva, creo que es un grave error esta propuesta porque, lejos de buscar el consenso, al hablar exclusivamente de cuestiones técnicas como la nulidad de los planes o exclusivas de suelo, lo que quieren es enmendar una ley por una vía diferente. Si hubiera venido solo con temas referentes al suelo, podríamos estar hablando. Ustedes no hablaron de la ley que quisimos llevar nosotros, pero estaríamos hablando de algo en donde podría haber acuerdo. Lo que quieren es derogar la ley de vivienda por la puerta de atrás, y esa es la trampa que, a nuestro juicio, existe en esta propuesta.

Por último, señora alcaldesa de Getafe, me gustaría que nos contara algo más sobre ese efecto que percibe de cómo interactuamos las ciudades, de cómo estar al lado de una gran urbe europea —los anteriores ponentes han hablado de ese efecto casi mundial que tienen las grandes urbes— perjudica y mucho si no hay políticas territoriales que compensen a las ciudades que están alrededor. Perjudica al expulsar a personas que no tienen renta para comprar en esa gran urbe hacia otras ciudades, que expulsan a su vez a sus vecinos hacia otras ciudades o hacia otras comunidades autónomas. Ese efecto cascada no se puede paliar solo desde un ayuntamiento si no ejerce la competencia quien tiene que ejercerla, que en este caso son las comunidades autónomas, pues tienen también la competencia de ordenación de su propio territorio.

Muchas gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Rodríguez.
Tiene la palabra la señora Hernández.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso):
Muchísimas gracias, señora presidenta.

Estoy completamente de acuerdo con usted, señor Rodríguez, y quiero agradecer la posibilidad de estar aquí y de que una alcaldesa de un pueblo pueda venir al Congreso de los Diputados a plantear las dificultades, aunque algunas puede que no les gusten.

En primer lugar, creo que es positiva una cuestión que usted ha señalado: no mezclar temas. El mezclar temas ha sido incluso un argumento que se ha esgrimido para rechazar algunas iniciativas parlamentarias del Gobierno de España. Me parece que sería muy positivo lanzar un mensaje a la ciudadanía de que seguimos trabajando bajo el marco de la ley de vivienda, lo que no significa que no haya que seguir mejorándola, pero que estamos todos y todas de acuerdo sobre el marco ya establecido para seguir avanzando única y exclusivamente en ese tema. Creo sinceramente que lanzar a la ciudadanía el mensaje de que el acceso a su vivienda, su dignidad y su calidad de vida para ellos y para sus familias depende de la nulidad de un Plan General de Ordenación Urbana es un mensaje bastante perverso y —permítanme ustedes, con todo el respeto— bastante alejado de la realidad que se vive en las calles y en nuestros barrios.

En cuanto a la influencia de Madrid en el caso de Getafe y de la primera y la segunda corona metropolitana, la gran urbe es una influencia positiva en algunos casos, evidentemente, porque es la capital de España y, sin duda alguna, la atracción de Madrid como locomotora es positiva. Pero el mismo poder positivo, como en los superhéroes, se convierte también en un poder absolutamente negativo cuando no se utiliza bien. Cuando en Madrid no se toma ninguna medida para favorecer el acceso a la vivienda y cuando se construye una ciudad solo basada en el turismo, sin mirar la realidad de la ciudadanía de Madrid ni analizar las realidades de los diferentes barrios y distritos de la localidad, paga en primer lugar los platos rotos la propia ciudadanía de Madrid —sus vecinos y vecinas: los madrileños—, y, en segundo lugar, las coronas metropolitanas. Porque cuando un vecino madrileño no consigue una vivienda en la localidad, se va al municipio más cercano, y a Madrid y a Getafe los separa la M-45: solo y exclusivamente la M-45. Getafe es una gran ciudad construida gracias al esfuerzo de muchas generaciones: cogemos el metro en Getafe y en doce minutos estamos en la Puerta del Sol, y esos servicios que hemos construido a lo largo de mucho tiempo también son atracción, atracción utilizada por aquellos que, desgraciadamente, son expulsados de Madrid.

¿Qué se tendría que hacer? Hay un órgano superior por encima de nosotros que es la Comunidad de Madrid. En nuestro caso concreto, además, al ser comunidad autónoma uniprovincial, debe realizar esas políticas con mayor énfasis. Nos debe sentar a todos los municipios en una misma mesa para poder tomar medidas que sean coordinadas, porque de nada serviría, por ejemplo, limitar el precio en Getafe y no hacerlo en Leganés o no tener en cuenta las consecuencias que podría suponer para el municipio de Fuenlabrada, y de ahí sucesivamente hasta Toledo, por seguir hacia el sur, hacia el sur y hacia el sur. Esa política de ir echando balones fuera al municipio que está al lado no puede ser en modo alguno positiva.

Me gustaría también señalar otra cuestión que usted mencionaba. Se habla de libertad, se habla de municipalismo... ¿En qué papel queda Getafe cuando no puede hacer uso de unas herramientas a las que tiene derecho porque lo dice una ley bendecida por el Tribunal Constitucional? Como gestora, cuando me preguntan los vecinos y vecinas de la maravillosa ciudad de Getafe por la calle, ¿cómo les explico que tenemos derecho, que ya ha habido un hito fundamental en la historia de nuestra democracia, que es que el Gobierno de España tomara —permítanme la expresión coloquial— el toro por los cuernos e hiciera una ley de vivienda, y no solo eso, sino que es una ley de vivienda que ha sido santificada por el máximo órgano de vigilancia constitucional de nuestro país, el Tribunal Constitucional, pero no podemos acceder a ella? Es que el criterio de libertad queda un poco mermado y queda solo sobre un papel o —permítanme ustedes, desde mi experiencia de gestión municipal— solo al alcance de aquellos que efectivamente se lo puedan permitir; no queda para el joven que se quiere independizar ni al alcance de la familia trabajadora que tiene dificultades.

Esta mañana he visto una noticia —y con esto termino, avíseme con los tiempos, señora presidenta— que me ha sorprendido verdaderamente: la Comunidad de Madrid ha

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 19

recurrido ante el Tribunal Supremo el plan de vivienda porque excede de sus competencias. Además, pasa algo que es —le repito esta expresión— muy perverso, porque obliga a la comunidad autónoma a poner dinero.

Desde aquí hago un llamamiento: Getafe, sin tener competencias, se compromete a movilizar más presupuesto público para hacer vivienda a cambio de que movilice más de lo que lo hace —que ahora es nada— la Comunidad de Madrid, que sí que es competente. Porque toda la vivienda pública realizada en Getafe se ha hecho a costa de los presupuestos municipales; toda la de la Comunidad de Madrid corresponde a una inversión privada instrumentalizada a través del Plan Vive.

Es más —y con esto termino, señor Rodríguez, señora presidenta—, en Getafe tenemos una apuesta también muy importante por la rehabilitación, y en materia de rehabilitación —impulsada con fondos europeos— la competente para gestionar es la Comunidad de Madrid. Los vecinos de las comunidades de vecinos ya han realizado esas obras y llevan años pagando importantes derramas y esperando a que la Comunidad de Madrid gestione el pago. Esto no quiero que sirva como dato para la amargura, sino simplemente como una foto de la situación. Y, a partir de ahí, con buena voluntad —repito— con concertación social, política y económica, todos podemos avanzar, porque el problema de la vivienda no lo resuelve una herramienta, no lo resuelven dos herramientas; lo resuelven la suma de muchas soluciones y, sobre todo, la voluntad de todos y de todas de hacer lo posible. **(Aplausos)**.

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

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Carballedo.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Muchas gracias, presidenta.

Yo no me acostumbro a oír hablar a una socialista sobre vivienda sin que pida perdón a los españoles, especialmente a los jóvenes y a los que tienen rentas medias y bajas. Me acostumbro todavía menos si la que habla es una socialista que es alcaldesa de Getafe desde hace casi doce años y ha sido incapaz de entregar una sola vivienda pública, insisto, ni una sola vivienda pública. Está compitiendo con la ministra de Vivienda —que también cobra otro sueldazo—, que ha conseguido que la vivienda sea el principal problema de los españoles, ahora ya empatando con la corrupción sistémica socialista que golpea a los españoles cada día. De eso también en Getafe algo saben.

Hoy la vivienda es una emergencia nacional. Tenemos a un presidente del Gobierno que ha prometido 184 000 viviendas y a lo que se ha dedicado es a excluir del mercado 130 000 viviendas. Lo que pasa es que tenemos un Gobierno socialista que desde el año 2018 ha hecho subir el precio de venta de la vivienda un 70 % y el del alquiler un 50 %. Eso es emergencia nacional, y eso es precisamente lo que viene a solucionar la ley del suelo que —con humildad, pero también con determinación— trae el Grupo Popular. Yo entiendo que a la señora alcaldesa no le guste, ella prefiere que España siga siendo el único socio europeo que tiene un Gobierno que es cómplice de los okupas. Así les va a los getafenses, que sufren las calles más sucias, más inseguras y también las viviendas con mayor riesgo de ser okupadas, porque los okupas tienen la complacencia de la alcaldesa. Y todavía viene aquí a dar lecciones, después de haber puesto todos los palos posibles al Gobierno regional...

La señora **PRESIDENTA**: Señora Carballedo, perdone, la señora compareciente viene a solicitud de la comisión. Por lo tanto, le ruego que, igual que hemos respetado al resto de los comparecientes, lo que ha dicho...

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Yo la estoy respetando...

La señora **PRESIDENTA**: Vale.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: ... pero es que aquí se está criticando la actuación de un Gobierno regional que tiene 14 000 viviendas entregadas o en construcción.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 20

La señora **PRESIDENTA**: Vale, pero se lo...

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Que en Getafe, como muy bien ha dicho la alcaldesa...

La señora **PRESIDENTA**: Bueno, señora Carballedo, no voy a entrar en discusión. Le ruego, por favor, que diga lo que usted considere, pero sin hacer interlocuciones con la alcaldesa, que ha venido a comparecer de manera voluntaria, y se lo agradecemos. Diga usted lo que quiera sin entablar un diálogo con ella. **(Aplausos)**.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: No, sí, yo no estoy... Estoy hablando yo porque es mi turno de palabra y se está criticando aquí a un Gobierno regional que ha construido 864 viviendas para los getafenses, a los que esta señora les da la espalda. Solamente estoy diciendo... **(El señor Rodríguez Palacios: Pido la palabra)**. No, no, no, es que aquí se está presumiendo... **(Rumores. —El señor Rodríguez Palacios: Es que no puede ser)**.

La señora **PRESIDENTA**: Señora Carballedo, yo no voy a insistir en el tema. Le ruego, por favor, que siga —está usted en el uso de la palabra—, pero que no tenga un diálogo ni tenga que discutir lo que ha dicho la alcaldesa. Usted diga lo que considere, todo lo que usted considere.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Aquí se está criticando el silencio administrativo positivo **(El señor Conesa Coma: Pero hacedle preguntas, hacedle preguntas)**, que es una garantía para los ciudadanos. El silencio administrativo positivo está contenido en la ley que estamos aquí debatiendo. **(El señor Conesa Coma pronuncia palabras que no se perciben.—El señor Rodríguez Palacios: Es que te estás equivocando)**. ¿Tampoco se puede hablar de que a la alcaldesa le parece mal el silencio administrativo positivo? Pues, presidenta, si no puedo hablar de esto, yo he terminado. **(El señor Sastre Uyá: Dejadla hablar.—El señor Rodríguez Palacios: Sí, se puede hablar del silencio administrativo.—Rumores)**.

La señora **PRESIDENTA**: Por favor, ya está. Pido silencio para que podamos seguir con la comparecencia. Hemos tenido todas las intervenciones con tranquilidad. La señora Carballedo está en el uso de la palabra, puede decir lo que considere, pero le ruego que lo haga sin discutir con la alcaldesa.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Si los diputados socialistas me dejan hablar. **(Rumores)**.

La señora **PRESIDENTA**: Señor Rodríguez, por favor, silencio.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Si los diputados socialistas me dejan hablar... Aquí la alcaldesa ha criticado *ene* veces el silencio administrativo positivo. **(El señor Rodríguez Palacios pronuncia palabras que no se perciben)** Yo puedo hablar de esto, ¿verdad? Yo puedo explicar —digo yo y, si no, me callo, ¿eh?— que si el Partido Popular propone esta opción es porque esa es una garantía para los ciudadanos, es una garantía de que enfrente tiene una Administración eficaz y eficiente. Yo entiendo que a la alcaldesa de Getafe eso no le guste, lo entiendo, pero es que esto es beneficioso para los ciudadanos, aunque a la Administración —en este caso, a su ayuntamiento— le exija una mayor eficacia y profesionalidad a la hora de trabajar. Esto es lo que ofrece el Partido Popular.

El esquema mental de Bildu, de ERC y de Podemos —que es el que ustedes han comprado, señores socialistas, y por eso han aprobado con ellos la ley— está basado en la injerencia en el mercado, favorecer la okupación y dificultar la construcción de viviendas, como ocurre en Getafe. Todo eso es lo que viene a solucionar esta reforma de la ley del suelo. Y yo aquí he escuchado algunas actuaciones en Getafe que tengo conocimiento de que no son como se cuentan, pero aquí me quedo.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 21

En todo caso, muchas gracias, alcaldesa, por acompañarnos esta tarde. Gracias, presidenta, y siento si me he extendido.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Carballado. Tiene la palabra la señora Hernández.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso): Muchas gracias, señora presidenta.

Señora diputada, la verdad es que usted, según ha ido subiendo de responsabilidades —de la Asamblea de Madrid aquí al Congreso—, ha ido perdiendo el contacto con la realidad. No le voy a preguntar su sueldo. El mío es público. **(La señora Carballado Berlanga: El mío también)**. Si quiere, hacemos un repaso de este y de las responsabilidades que tiene usted, de lo que firma usted, y vemos después mis responsabilidades y lo que firmo yo. No sé a qué se refiere con la corrupción en Getafe, pero le pido, por favor, que la siguiente vez —si es que la hubiera, que deseo que no— que haga alguna referencia a la corrupción del Gobierno municipal de Getafe, no lo diga aquí. Le pido que vaya al juzgado de Getafe y lo diga. **(Aplausos)**. ¡Basta ya de sus insinuaciones atentando contra la honorabilidad, no de la alcaldesa, sino del conjunto de una ciudad! No basta piar aquí —yo soy muy de pueblo—, no basta piar aquí —es decir, solo decirlo aquí— y no actuar donde es necesario. Si tiene alguna duda de algo, en la avenida Juan Carlos I, número 22, están los juzgados de Getafe. Y, si no, la próxima vez, guarde usted un educado y escrupuloso silencio.

Debe serle molesto —lo entiendo— que la izquierda gobierne en Getafe, que ustedes traten de hacer lo posible para evitarlo y que no lo consigan. Entiendo que es frustrante, pero gestionen ustedes sus frustraciones de otra manera. Gestiónenlas, por favor, de otra manera.

Vamos al modelo de vivienda del Partido Popular. Del Partido Popular hubo un alcalde en Getafe que se llamaba Juan Soler-Espiauba. A lo mejor alguno de ustedes lo conocía. **(La señora Carballado Berlanga: ¿Eso es objeto de la comparecencia? No está aquí)**. Voy a hablar de vivienda. Voy a hablar de vivienda.

La señora **PRESIDENTA**: Señora Carballado, si quiere, al finalizar, puede pedir un turno por alusiones.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso): Voy a hablar de diferentes modelos de vivienda.

Al final de su legislatura, en 2015, hizo un sorteo en el que adjudicó supuestamente 147 viviendas, cuando no había hecho ni proyecto constructivo, ni había solicitado, por supuesto, ningún tipo de licencia **(la señora Carballado Berlanga: No es verdad)** ni había calificación pública de la Comunidad de Madrid. **(La señora Carballado Berlanga: No es verdad)**. Ese es el modelo de vivienda del Partido Popular, al menos en el caso de Getafe: crear unas expectativas **(la señora Carballado Berlanga: No es verdad)** simplemente para generar humo político. Esa es la diferencia. **(La señora Carballado Berlanga: No es verdad)**. Cuando usted quiera, se lo demostramos con fechas y documentos. No basta piar aquí sin aportar ningún documento. Cuando usted quiera, me cita en su despacho y yo le muestro las fechas de redacción de proyecto, le muestro las fechas del sorteo de viviendas y le muestro absolutamente todo.

La señora **PRESIDENTA**: Disculpe, alcaldesa.

Creo que nos estamos saliendo todos del punto del orden del día. Le ruego —y se lo agradecería— que, como compareciente, se centre en el tema. Si luego la señora Carballado quiere pedir un turno por alusiones o el señor Palacios, que lo pidan. Se lo pido por favor.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso): Por su amabilidad y su buen trabajo, señora presidenta, no puedo nada más que atender

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 22

su petición y pedir disculpas en lo que a mí respecta, porque, evidentemente, no hay que contribuir a seguir bajando el nivel político de esta comisión ni del conjunto de la política.

Únicamente, quería señalar algo al respecto del silencio positivo. En opinión de esta alcaldesa, que tiene el refrendo de la ciudadanía de Getafe, no puede ser que la política de vivienda se base en el silencio positivo. Es una absoluta y franca temeridad. Es inviable a todas luces que la propuesta para solucionar el gravísimo problema estructural de vivienda que sufren nuestras ciudades, nuestras regiones y nuestro país —y lo podríamos hacer extensible más allá de nuestras fronteras nacionales— sea el silencio positivo, porque significa una absoluta dejación de funciones de quien tiene la competencia —como las comunidades autónomas, por ejemplo, cuando emiten informes de impacto medioambiental o la Dirección General de Carreteras cuando informa sobre movilidad—. Admitirlo es reconocer una incompetencia y desde luego en Getafe no vamos a contribuir a debilitar el poder de lo público de esa manera. Además, supone que el promotor privado puede hacer lo que le dé la gana porque no hay ningún tipo de control. El urbanismo actuaría de manera desbocada y, permítanme ustedes decir que hace unos años este país ya sufrió ese urbanismo desbocado y ahora estamos pagando las consecuencias. No sé por qué ustedes pretenden continuar permanentemente con la misma mala receta, una y otra vez. Cabe la posibilidad de que a ustedes y a quien ustedes puedan conocer les haya ido bien, pero al conjunto de la ciudadanía no le ha ido bien.

Por lo tanto, la conclusión es obvia: no puede ser que la medida del Grupo Parlamentario Popular plasmada en esta propuesta de texto normativo sea el silencio positivo. Es como si, en las competencias en materia educativa, que son de las comunidades autónomas —por si hubiera alguna duda— quisiera pedir una tutoría a la profesora de mi hijo y la profesora me contestara mediante silencio positivo, es decir, que no me atendiera y tuviera que buscarme las vueltas por otro lado. Es como si, por ejemplo, llamara al pediatra y no me atendiera la pediatra. Como hay silencio positivo, así se regula la vida mejor... No hay nada más lejos de mi voluntad. Cada Administración debe ejercer sus competencias y el consenso entre todos es lo que va a hacer posible resolver los problemas de país, como el del acceso a la vivienda.

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

No sé si alguien quería, al final, utilizar un turno para alusiones. **(El señor Rodríguez Palacios pide la palabra.—El señor Rodríguez Palacios, dirigiéndose a la señora Carballado Berlanga: ¿No quiere hablar?—La señora Carballado Berlanga: Si usted habla, yo también. Eso, seguro).**

Tiene la palabra el señor Rodríguez.

El señor **RODRÍGUEZ PALACIOS**: Simplemente quiero decir que creo que aquí ha habido un momento de tensión que ha sido fruto de no comprender dónde estamos por parte de la portavoz en este momento del Grupo Popular. Esto no es una comisión de control al Gobierno, no hay un compareciente que venga por una obligación constitucional aquí a dar... **(La señora Carballado Berlanga: Al Gobierno de Ayuso tampoco).**

La señora **PRESIDENTA**: Discúlpeme un momento.

Es un turno por alusiones, utilícelo y no mantenga un diálogo con la señora Carballado. Si lo van a utilizar bien, lo utilizan y, si no, no.

El señor **RODRÍGUEZ PALACIOS**: Simplemente quiero decir que nuestro grupo parlamentario tiene muy claro que las comparecencias aquí son de personas a las que invitamos los grupos. Nos hemos dado el compromiso mutuo: aunque escuchemos cosas que no nos gusten o que no compartamos al cien por cien —como con los anteriores ponentes, que han dicho cosas que prácticamente no comparto nada— el compromiso es no hacer alusiones a su vida personal ni a su actuación profesional ni incluso a la opinión que podamos tener de la labor que desempeñan, porque hemos venido a escucharlos. No estamos en una sesión de control al Gobierno, en las que viene una persona que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 598

25 de junio de 2026

Pág. 23

representa al Gobierno de España y tiene la obligación de contestar y de confrontar en la labor de dar explicaciones de su tarea.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Rodríguez

El señor **RODRÍGUEZ PALACIOS**: Por lo tanto, pido ese espíritu para todos los ponentes, que creo que no se ha respetado en este caso.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.
Tiene la palabra la señora Carballedo

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Solamente quiero recordar que esto no es una sesión de control a la alcaldesa de Getafe en la medida en que no es una sesión de control, ni a un exalcalde del Partido Popular como fue Juan Soler-Espiauba ni desde luego a la presidenta, Isabel Díaz Ayuso, con esa obsesión enfermiza que tienen todos ustedes.

¿Y qué quiere que le diga? Son dos modelos. Yo defendiendo el mío, pero dejen de atacarnos.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Carballedo.
Tiene la palabra el señor Chamorro.

El señor **CHAMORRO DELMO**: Como se han hecho alusiones desde el punto de vista jurídico al derecho administrativo y al silencio administrativo, quería decir que no es una cuestión relativa en la que cada uno pueda tomar una decisión. Como el derecho administrativo está a favor de los ciudadanos, si la Administración no cumple en el plazo determinado que exige la ley, habrá que actuar a favor del derecho del administrado, porque, insisto, todo el derecho administrativo está a favor del administrado. No dice que no haya controles ni que se salten los plazos, pero si esos plazos no se cumplen por parte de la Administración, que se dé el beneficio al administrado. Es una aclaración, es decir, no es una cuestión de irregularidad ni de arbitrariedad.

Por otra parte, ese halo de sospecha que se ha suscitado con respecto a los promotores tampoco es de recibo, es decir, ni la Administración ni el ayuntamiento ni los concejales de urbanismo son corruptos, ni tampoco los promotores ni los constructores son corruptos.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

El señor **CHAMORRO DELMO**: Son aclaraciones que hay que hacer, sobre todo si queremos darle seriedad a esta comisión.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Chamorro.
Muchísimas gracias, señora Hernández, por querer venir a esta comparecencia.

La señora **ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE** (Hernández Barroso):
Vendré en cualquier ocasión que me llamen.

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

Eran las cinco y cuarenta y seis minutos de la tarde.