



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2026

XV LEGISLATURA

Núm. 601

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

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

Sesión núm. 28

celebrada el martes 30 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).

- Del presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid (Salcedo Gómez). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000682) 2
- Del señor Nasarre Aznar, catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000683) 15
- Del alcalde del Ayuntamiento de Zarautz (Txurruka Fernández). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 212/000971) 31

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 2

SESIÓN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA CELEBRADA EL MARTES 30 DE JUNIO DE 2026

Se abre la sesión a las once y dos minutos de la mañana.

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

— **DEL PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID (SALCEDO GÓMEZ). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000682).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días. Se abre la sesión.

Procedemos a tramitar el orden del día: celebración de comparencias para informar en relación con la Proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.

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

Comparece don Julián Salcedo Gómez, presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid. Autor: Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. Antes de darle la palabra al señor Salcedo, les comunico que nos ha enviado una documentación y que se la haremos llegar a todos los miembros de la comisión a lo largo de la sesión.

Tiene la palabra don Julián Salcedo Gómez, a quien le agradecemos —y le agradezco personalmente— su presencia y su disposición para comparecer ante esta sesión de la comisión para informar sobre el objeto de la comparencia.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muy buenos días. Muchas gracias, señora presidenta.

Señorías, en primer lugar, quiero agradecer la invitación para comparecer en esta sesión de la comisión en relación con esta proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica, que son materias que preocupan a la sociedad en su conjunto y que requieren la adopción de medidas extraordinarias y urgentes. Si no conseguimos entre todos que el acceso a una vivienda asequible se pueda llevar a cabo de manera efectiva, estaremos poniendo en riesgo el crecimiento económico, la creación de empleo y, lo que es más preocupante, la estabilidad social.

Si me lo permiten, antes de abordar el contenido y alcance de las medidas incluidas en la proposición de ley, voy a hacer una breve introducción, porque el tiempo de que dispongo es limitado. Como ha dicho la señora presidenta, la documentación completa obra en su poder por si quieren consultarla. **(Apoya su intervención en una presentación digital).**

En primer lugar, hay que decir que el problema de la vivienda es estructural y que requiere un diagnóstico preciso para poder adoptar medidas eficaces. Nos enfrentamos a algo más que a una crisis de vivienda: se ha convertido en una crisis social que debilita la cohesión y amenaza la competitividad. No lo digo yo, sino que así lo ha reconocido la Comisión Europea en su Plan de Vivienda Asequible. El déficit en este momento está estimado en unas 750 000 viviendas anuales. También disponemos de unas recientes proyecciones de población y crecimiento de hogares —hasta 2076— que ha publicado el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 3

INE, que establece también un análisis de 2026 a 2030 —es decir, de los próximos cinco años—, según el cual el crecimiento del número de hogares, de media anual, será de —abro comillas— 170 692 hogares anuales. La producción de viviendas, como ustedes saben perfectamente, apenas alcanza las 100 000 unidades, incluso en 2025 se quedó en solo 88 254, que es menos de la mitad de esa creación de hogares. Por tanto, si no se adoptan las medidas necesarias —y, repito, urgentes— nos encontraríamos con que el déficit de viviendas ya ascendería a 1,5 millones de unidades en 2030. La situación, desde un punto de vista de análisis, se ha agravado en los últimos tres o cuatro años como consecuencia de una legislación que me he permitido calificar de inoportuna, la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, que se aprueba en 2023, doce años después de que se hubiera conocido el primer proyecto de ley y en unas circunstancias que eran muy diferentes de las que había cuando se aprobó.

La intervención de los mercados —ahora hablo como economista— produce distorsiones e ineficiencias que terminan alterando, o bien la cantidad de producto, o bien el precio, o bien ambos. La experiencia obtenida desde la entrada en vigor, como he dicho, de la Ley 12/2023 es que se ha producido una reducción de la oferta de vivienda habitual y permanente. En buena medida se ha trasladado a lo que se denomina alquiler de ciclo corto, que, entre otras cosas, es mucho más flexible, pero también ha tenido como efecto la retirada de viviendas del mercado de alquiler que se conoce como habitual y permanente, dejando en el mercado probablemente las viviendas peor conservadas, peor ubicadas y de menor tamaño, haciendo que aumente el precio por metro cuadrado. Resulta que la consecuencia es que se ha expulsado del mercado a los colectivos menos solventes, que son precisamente aquellos a los que hay que proteger.

Uno de los factores que hay que tener en cuenta es el reducido —por no decir inexistente— parque público de vivienda que tenemos en España. El parque público de vivienda social y asequible apenas representa el 3,5 %, cuando la media de la Unión Europea está en torno al 9 %. Ahí sabemos que los parques públicos de vivienda actúan a modo de reguladores del mercado, lo cual no significa que efectivamente lo consigan, sino que la presión se traslada a la vivienda libre, no a la vivienda, digamos, pública.

Otro factor que considerar es la cuantía que se destina a vivienda. La recaudación por vivienda está estimada en 52 200 millones de euros al año —la que se recauda por distintos conceptos relativos a la vivienda—. Esto apenas representa el 0,5 % del total de los presupuestos generales, mientras que en el conjunto de la Unión Europea se destina a vivienda el 3,5 %. Esta es una circunstancia muy importante sobre la que se deberían adoptar medidas. Ya sé que las cantidades recaudadas por impuestos no son finalistas, no están destinadas al mismo fin por el que se obtienen, pero debía pensarse en aumentar esta dotación: los 7 000 millones de euros que contempla el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 son manifiestamente insuficientes; se necesita una cantidad mayor.

El otro factor a tener en cuenta es la capacidad adquisitiva de los ciudadanos, que se ha visto bastante reducida en los últimos años. Según datos del Banco de España, la renta en términos reales creció un 3,5 % en total entre 2018 y 2025, lo cual supone una media de 0,4, o sea, 4 décimas anuales, mientras que el precio de la vivienda ha subido en los últimos años por encima del 10 % anual. Los precios reales de adquisición de vivienda aumentaron en promedio un 9,7 % en 2025 —repito que son datos del informe anual del 2025 del Banco de España—. Esto significa que la brecha entre precio y capacidad financiera se va agrandando año a año.

Además, hay consenso —creo que ya unánime— sobre que el problema de la vivienda deriva de la insuficiencia de oferta en un contexto de presión de demanda y rigidez de oferta que, inevitablemente, impulsa los precios al alza en compra y en alquiler e impide su acceso a cada vez capas más amplias de población. Y lo que es más importante: el sector inmobiliario de la construcción carece de capacidad para duplicar la producción de viviendas de obra nueva, en parte por la escasez de mano de obra, en parte por el encarecimiento y dificultad en el abastecimiento de materiales y por la necesidad de financiación, que limita la expansión productiva del sector promotor en un contexto de inflación y tipos de interés al alza en una economía que desacelera su crecimiento. Ayer

conocimos las previsiones de PIB para el 2026, el cuadro macroeconómico del Gobierno, y también hemos conocido el cierre del PIB en el primer trimestre de 2026, que se redujo 2 décimas por debajo del último trimestre de 2025.

Quiero añadir que no bastaría con construir más viviendas. Es absolutamente necesario ampliar las infraestructuras existentes, que se muestran insuficientes. Es necesario que haya infraestructuras que garanticen la movilidad, las comunicaciones y la prestación de servicios esenciales —entre ellos, el suministro eléctrico—, que en los momentos actuales constituyen un cuello de botella crítico que ya está retrasando la entrega de viviendas terminadas y frenando el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos. La producción inmobiliaria se caracteriza por necesitar elevados capitales —propios y ajenos—, plazos de ejecución largos y una rentabilidad esperada y adecuada a la inversión, donde la participación del sector privado es imprescindible para aportar los fondos necesarios, y la colaboración público-privada se ha demostrado como una de las vías más eficaces. La seguridad jurídica y la estabilidad en las normas resultan absolutamente necesarias. Sin ellas, será imposible atraer los capitales necesarios.

Después de esta introducción, voy a remitirme a las medidas contenidas en la proposición de ley —las están ustedes viendo en la pantalla—. La primera hace referencia a la seguridad jurídica en la aprobación de los planes. Evidentemente, se trata de impedir la nulidad en cascada de los instrumentos de desarrollo cuando se trate de efectos no sustanciales, por tanto, subsanables. Asimismo, se trata de que se pueda seguir con la tramitación de los instrumentos de planeamiento cuando las Administraciones no hubieran emitido en plazo los informes preceptivos. También, que los vicios formales y de procedimiento se puedan anular, por tanto, subsanar; que haya anulabilidad y no nulidad, con retroacción al momento procedimental oportuno. En este caso, la proposición de ley contiene un plazo no superior a un año, prorrogable, conservando las actuaciones no afectadas por el vicio. También es muy importante que el silencio administrativo tenga carácter positivo en determinados actos reglados, como, por ejemplo, la obtención de licencias de edificación. El administrado —si me permiten que lo añada— no tiene que soportar a su cargo los retrasos de la Administración.

Para mí, también es imprescindible mantener el ejercicio de la acción pública, pero siempre que responda a los fines previstos, impidiendo la interposición de recursos con fines espurios, que lo único que hacen es retrasar la tramitación de estos planeamientos urbanísticos, con daño no solo al que los propone, sino también al conjunto de la sociedad. En cuanto a las impugnaciones, cuatro años para las indirectas y solamente basadas en vicios de ilegalidad material, no en vicios formales, que solo deberían ser objeto de recurso directo. Luego, hay también una llamada a la digitalización de todos estos procedimientos. La tecnología actual proporciona la posibilidad de hacerlo de forma efectiva.

Quiero añadir que, como he dicho antes, consideramos que estas modificaciones propuestas son imprescindibles, pero, siendo condición necesaria, no serían suficientes para resolver la situación de emergencia que atraviesa la vivienda. Se necesita una ordenación del territorio y un urbanismo adaptado al siglo XXI, es decir, más ágil, más flexible y menos burocratizado. La legislación estatal, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 —solamente hay que fijarse en la fecha: es de hace once años—, no responde a esos parámetros y, por tanto, se ha quedado obsoleta. Aunque las competencias en las materias de vivienda, urbanización, urbanismo y ordenación del territorio son exclusivas de las comunidades autónomas —en realidad son transversales, según el Tribunal Constitucional— y estas han legislado profusamente, la legislación estatal actúa como un marco normativo de obligado cumplimiento. Por tanto, sería urgente modernizar la ley del suelo estatal para permitir su rápida puesta en el mercado. Liberalizar la regulación del suelo sería, en mi opinión, una solución adecuada, al menos de forma excepcional y por un plazo acotado que permitiera comprobar si su efecto es el esperado. También hay que optimizar el suelo existente generando suelo edificable de suelo vacante, incluso de espacios públicos que en este momento están siendo no utilizados. Ello contribuiría no solo a incrementar la oferta de vivienda, sino también a dinamizar la economía, sabiendo que los sectores de la construcción inmobiliaria son motores de la

actividad económica y la creación de empleo. Bueno, hay que decir que el suelo no es el único factor que condiciona la construcción de nuevas viviendas, sino que también están los costes de construcción en alza o que cada vez haya mayores exigencias técnicas —por ejemplo, las derivadas del Código Técnico de la Edificación— que impiden que el precio pueda ser asequible. O sea, el suelo no es el único factor, también los costes y las exigencias técnicas.

El último factor que incide en el precio de la vivienda es la fiscalidad que grava la construcción y la adquisición de vivienda en todas sus fases. Un reciente informe evalúa en el 26,1% la fiscalidad que soporta la vivienda en todas sus fases. Deberían reducirse todos los impuestos y tasas, tanto los directos como los indirectos, entendiendo por los indirectos el IVA, ITP, etcétera, atendiendo a las circunstancias personales del sujeto pasivo, no como generalidad. Asimismo, hay que posibilitar el acceso a la financiación para la adquisición y transformación de suelo y su urbanización tanto a los promotores o rehabilitadores de viviendas sociales asequibles como a los compradores de viviendas de obra nueva o rehabilitación.

Hay también una referencia a los fenómenos de la okupación, iniqukupación y vulnerabilidad, en los que no me extenderé. Solo quiero decir que la circunstancia de reconocimiento de vulnerabilidad tiene dos vías: la sobrevenida —es decir, no prevista—, pero también en algunos casos es previa y se utiliza como un mecanismo para conseguir un contrato de arrendamiento y luego impedir que el propietario pueda recuperar con facilidad el arrendamiento. Además, la obligatoriedad de recurrir los MASC como vía de solución de conflictos lo único que hace es alargar en la práctica —poco, un mes realmente— la negociación extrajudicial que siempre se produce en todos los casos por parte de los propietarios. No conozco a ninguno que no acuda primero a ellos y luego, si es inevitable, a la vía judicial. Por último, respecto a la propuesta de modificar la LAU, lo equilibrado es que a los contratos prorrogados les sea de aplicación el régimen que fue aplicable en el momento de concertarlos para garantizar la seguridad jurídica a las partes. Hemos conocido —ayer se han propuesto— unas medidas que se aprobaron en el mes de julio para volver a aprobar un decreto que prorrogue los contratos de arrendamiento y otras medidas.

Por no extenderme más, con esto concluyo. Muchas gracias por su atención y quedo a su disposición para lo que consideren oportuno.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Ahora vamos a dar la palabra a los grupos, a los que usted podrá contestar las cuestiones que planteen.

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

La señora **MADRENAS I MIR**: Molt bon dia, senyor Salcedo. Moltes gràcies per comparèixer aquí al Congrés.

Des de Junts per Catalunya li he de dir que, òbviament, coincideixo en, li diria totes les conclusions a què ha arribat al seu Fòrum d'Economistes Immobiliaris. En tot cas, hi ha una part important d'aquest hemicicle que no hi coincideix. I m'agradaria, doncs, intentar endinsar-nos més en algunes de les afirmacions que ha fet que, li repeteixo, que jo hi coincideixo.

En primer lloc, vostè afirma que hi ha un consens unànime en que el problema actual de l'habitatge és la insuficiència d'oferta. Ja li anuncio o ja l'avisó jo que aquí no hi ha aquest consens, desgraciadament, perquè jo sí que hi coincideixo en que el principal problema és la rigidesa de l'oferta, que no hi ha prou oferta, igual com manifesta el Banc d'Espanya, però sembla que no. Sembla que el que es defensa més és que hi ha acumulació d'habitatges i, per tant, sembla ser que una solució ha de ser impedir que les persones jurídiques puguin adquirir habitatge. Què opina vostè d'això? També sembla ser que s'està començant a plantejar propostes com expropiació d'habitatges quan es tenen més de determinat nombre. Creu que això pot ser una bona solució?

Per altra banda, també sembla ser que es parla de centenars de milers d'habitatges buits, no tenint en compte si són segones residències o no, si s'utilitzen de forma

esporàdica per familiars o no. És a dir, no existeix un inventari feaent dels habitatges buits a Catalunya, però a l'Estat espanyol passa el mateix, no existeix i, per tant, no se sap cap, cas per cas, les causes exactes de per què estan buits aquests habitatges. No sé si vostè té coneixement d'això o no, i si creu que aquest seria un bon inici també de mirar quins son els buits, però efectivament, després posar mesures en positiu que ajudin a que els propietaris els vulguin posar en habitatge.

Coincideixo absolutament en el tema de que disposar de 7000 milions a l'any, a més compartits per destinar habitatge per part de l'Estat espanyol és una misèria i que amb això no n'hi ha prou. No sé si es pot endinsar una mica més en això. El que desconec és com obtenen la xifra dels 52000 milions a l'any que es recapten en habitatge. M'agradaria també, si pogués concretar una mica.

I respecte a la seguretat jurídica —no tinc més temps— que estic totalment d'acord. S'han aprovat, almenys a Catalunya, entre les estatals i les catalanes en quatre anys, més de 38 normes que afecten a l'habitatge. Tots anem perduts. Juristes inclosos, com jo mateixa. Llavors vostè diu que sense seguretat jurídica no es treu capital per a inversió. Però és que hi ha molta part de la cambra que considera que no cal això. És a dir, que el que s'ha de fer és que només adquireixin les persones o les administracions públiques i prou. Llavors, per què és bo que sigui positiu la inversió en habitatge? També li pregunto, però una mica per respondre a d'altres grups que creuen que tot això que vostè ha dit segurament no és gaire adequat.

Moltes gràcies.

Muy buenos días, señor Salcedo. Muchísimas gracias por comparecer aquí, en el Congreso.

Debo decirle que Junts per Catalunya coincide con todas las conclusiones a las que ha llegado en su Foro de Economistas Inmobiliarios. En todo caso hay una parte importante con la que no coincido, y me gustaría intentar profundizar un poco en las afirmaciones que ha hecho, que le repito que coincido en todas ellas.

En primer lugar, usted afirma que hay un consenso unánime al creer que el problema actual de la vivienda es la insuficiencia de oferta. Le anuncio que, desgraciadamente, aquí no tenemos ese consenso, porque yo sí coincido en que el principal problema es la rigidez de la oferta. No hay suficiente oferta, como ha manifestado, pero no parece que haya ese consenso. Parece que lo que se defiende más es que haya una acumulación de viviendas y que alguna solución debe pasar por impedir que las personas jurídicas puedan adquirir viviendas. ¿Qué opina usted de esta cuestión? También parece ser que se están empezando a plantear propuestas como la expropiación de las viviendas cuando estemos en más de determinado número. ¿Cree que esta puede ser una buena solución?

Por otra parte, también se habla de centenares de miles de viviendas vacías, sin tener en cuenta si son zonas residenciales o no o si se utilizan de forma esporádica por familiares o no. Es decir, no existe un inventario claro de las viviendas vacías —me refiero a Cataluña, pero pasa lo mismo en el Estado español— y no se saben las causas exactas de por qué están vacías estas viviendas, caso por caso. No sé si usted tiene conocimiento o no de ello y si cree que mirar cuáles son las vacías sería un buen inicio para establecer medidas en positivo que ayuden a que los propietarios puedan hacer uso de ellas.

Coincido absolutamente con el tema de que disponer de 7000 millones de euros al año compartidos en el Estado español es una miseria. No hay suficiente. No sé si puede profundizar un poquito más en esta cuestión. Desconozco cómo se obtiene la cifra de 52000 millones al año que se recaudan en vivienda. ¿Nos puede concretar un poco más?

En cuanto a la seguridad jurídica —no tengo más tiempo—, estoy totalmente de acuerdo. Se han aprobado en cuatro años, entre las estatales y las catalanas, más de treinta y ocho normas que afectan a la vivienda, y todos estamos perdidos, incluso los juristas, como yo misma. Usted dice que, sin seguridad jurídica, no hay capital para inversión. Veo que gran parte de la Cámara considera que no es necesario, es decir, que es suficiente con que adquieran solo las personas o las Administraciones públicas. ¿La inversión tiene que ser positiva en vivienda? Se lo pregunto, pero también para responder

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 7

a otros grupos que creen que todo esto que usted ha dicho seguramente no es demasiado adecuado.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Madrenas.
Para contestar, tiene la palabra el señor compareciente.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muchísimas gracias.

Me congratula saber que coincide con la mayor parte o, por lo menos, con algunas partes importantes de las observaciones que hemos hecho.

Usted empezaba diciendo que no todo el mundo coincide con que hay consenso respecto a que el problema es de insuficiencia de oferta. Yo lo digo porque tanto la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, como el Plan Estatal de Vivienda recién publicado y todas las manifestaciones recientes de las instituciones públicas, al menos las del Ministerio de Vivienda, ya hacen directamente alusión a que es por la insuficiencia de oferta. Personalmente, sí creo que hay insuficiencia de oferta de vivienda nueva en general. He dicho que, según el INE, se van a crear 770 000 hogares al año en el periodo 2026-2030, pero la realidad es que se están creando por encima de 240 000 y se están construyendo menos de 100 000 viviendas nuevas, 88 000 en 2025. No hay que ser economista para saber que, si se produce menos que lo que se demanda, hay insuficiencia. De hecho, el propio Banco de España ha cifrado en 750 000 el déficit de vivienda.

Yo les diría a todos ustedes que el problema no es solamente que no haya vivienda —vivienda hay, al menos libre y de segunda mano, pero hace falta que se produzca suficientemente nueva vivienda—, sino también es que no sea asequible, a precios que puedan ser asumidos por la mayoría de los ciudadanos. Decía usted que hay muchas viviendas y me preguntaba dónde y cuándo. Sí, hay una estimación reciente que dice que habría unas 450 000 viviendas vacías en el conjunto del territorio español. El problema es que están donde no se demandan, donde no hay demanda. Es decir, la demanda fundamentalmente se concentra en las grandes ciudades —Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Sevilla—, y no lo digo yo, lo dicen los estudios de demanda. Por tanto, no basta con que haya 450 000 vacías.

Y no sabemos por qué razones están vacías —a eso no sé responderle—, pero ahí están. Después de la crisis de la burbuja inmobiliaria de 2008, muchas de ellas se quedaron vacías, desocupadas, invendidas, y no se ha efectuado ninguna acción sobre ellas, pero me temo que no valdría de mucho hacer un esfuerzo por ponerlas en el mercado, pues requerirían inversiones importantes para que pudieran ser utilizadas, porque si las viviendas están cerradas diez años no se pueden poner inmediatamente en el mercado sin hacer una inversión adicional. No creo que valiera de mucho porque la presión, como digo, está en las grandes ciudades.

¿La expropiación sería la solución? Yo creo que no. De entrada, saben ustedes que todas las comunidades autónomas, que son las que tienen esas competencias exclusivas, tienen en sus respectivos planes de vivienda la posibilidad de recurrir a la expropiación forzosa definitiva, la de la Ley de 1954, aunque no por razones de desocupación exactamente; y solo hay tres comunidades autónomas que tengan en sus leyes de viviendas vigentes, vivas, la posibilidad de la expropiación temporal por no uso de las viviendas. La realidad es que tampoco se ha materializado en ninguna expropiación temporal de uso. Es una facultad que está recogida, pero cuando se ha intentado, por ejemplo, en las Islas Baleares, también en Cataluña, no ha tenido efectividad.

Las otras cuestiones eran la de los 7000 millones y la de los 52 200 de recaudación. Lo de los 7000 millones es lo que dice el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Miren ustedes, el cálculo es que, para hacer frente a ese déficit de vivienda que se puede llegar a crear de aquí a 2030 —ese millón y medio que he dicho y que hoy son 750 000—, para producir 300 000 viviendas al año, el coste que representaría para el que las haga, sea el sector privado o con la aportación del sector público, ascendería a 50 000 millones de euros anuales. Si lo dejamos en el déficit existente, que son 750 000, para hacer 150 000

viviendas al año, se requerirían, al menos, 25 000 millones de euros. Eso es evidente. Es verdad que el Plan Estatal de Vivienda no concibe los 7 000 millones como la solución del problema; lo considera un motor que servirá de estímulo para la inversión privada.

Respecto a los 52 200 millones, vienen del análisis de la recaudación de impuestos en todas sus fases: a nivel estatal, el IVA; a nivel de comunidad autónoma, impuestos sobre transmisiones patrimoniales y sucesiones, etcétera, y a nivel municipal, los distintos impuestos —IBI, ICIO, etcétera—. La suma de todos ellos da una cantidad aproximada de 52 200 millones al año.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Continuamos con el turno de portavoces.

Tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario VOX, el señor Hernández.

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

Como no puede ser de otra forma, la concordancia con el diagnóstico que aquí se ha hecho y también con el análisis de las medidas que examinamos en esta proposición de ley no puede ser mayor. Sí que me gustaría que pudiera extenderse más, debido al tiempo del que ha dispuesto, en algunas de las cuestiones.

En primer lugar, me da la sensación de que en lo relativo a esta proposición de ley estamos abordando exclusivamente una de las patas del problema, que es la insuficiencia de la oferta. También me da la sensación de que cada vez es más difícil para el urbanismo planificar a largo plazo, precisamente por una presión demográfica absolutamente incontrolable, imposible de domesticar o igualar por cualquier política de oferta. Ni aunque le diéramos a un botón y se hicieran todas las casas del mundo, podríamos alcanzar las que se necesitan para la entrada en España de 1,2 millones de personas al año, que tienen la mala costumbre de necesitar un techo y cuatro paredes. Por tanto, la primera pregunta es si, además de agilizar el urbanismo y facilitar el aumento de la producción de vivienda, hay otra pata que se puede tocar, pues la política de vivienda va de casas y personas y, en la medida en la que sigan produciéndose los niveles de entrada en el país de tantas personas, no va a haber oportunidad de dar una respuesta a ello. Incluso con los datos que usted nos ha facilitado para el momento actual, dado que es absolutamente imprevisible cuántas personas van a seguir entrando, esto va a continuar agravando el problema.

En segundo lugar, me gustaría preguntar, desde un plano más técnico que creo que seguramente todos aquí desconoceremos, cuáles son sus valoraciones sobre las necesidades de financiación del promotor y también cómo se podría contribuir a favorecer el acceso a esta financiación por parte de los promotores con vistas a poder aumentar la construcción de viviendas.

También le pregunto por las fórmulas de colaboración público-privada que considera más adecuadas para poder solventar esta insuficiencia de oferta.

Finalmente, me gustaría que pudiera detenerse con más calma en todas las cuestiones relativas a aquello que impide no ya la salida al mercado de vivienda nueva, sino la retracción de la vivienda ya existente como consecuencia precisamente —usted lo ha mencionado— de normativas como la ley de vivienda o como el diferente carrusel normativo de los últimos años, con muchos vaivenes, con la congelación de la actualización de rentas, con la suspensión de los lanzamientos, con los controles de precios, ahora con el nuevo anuncio de continuación de prórrogas. Le pregunto si usted cree que las medidas en sí mismas y la sucesión de estas han contribuido a aumentar la oferta o todo lo contrario, si han llevado precisamente a agravar la escasez y, como consecuencia del agravamiento de la escasez, a que cada vez los perfiles con menos renta, los perfiles con menos ingresos, los más jóvenes, los que llevan menos tiempo en el mercado laboral, se queden sin casa. Lo digo porque hay una estimación del INE de hace un mes que dice que 3 200 000 españoles buscaron casa el año pasado y no la encontraron. Esto nos está hablando no solamente de que no se están haciendo casas, sino de que muchas casas que estaban ya construidas y levantadas han salido del mercado precisamente por inseguridad jurídica y por desconfianza.

Muchísimas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 9

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Tiene la palabra el señor Salcedo.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muchas gracias.

En cuanto al primer punto, si todo consiste en insuficiencia de oferta, este es el principal factor que hemos puesto de manifiesto. El déficit existe y se va a seguir incrementando si no se toman medidas que, como digo, contribuyan a incrementar la oferta.

Me preguntaba sobre planificación a largo plazo. Estoy completamente de acuerdo. Hay un factor imprescindible para producir vivienda, que es el suelo. Sabemos que con la actual legislación y con los actuales tiempos se tarda entre quince y veinte años en transformar suelo rural en suelo urbano o en suelo finalista que pueda ser objeto de edificación. Esos tiempos son inasumibles por varias razones. Primero —lo digo como economista—, mantener un suelo en el balance de cualquier empresa durante veinte años para conseguir transformarlo y hacerlo edificable significa un coste económico tremendo; además, en términos de financiación, supone destinar unos recursos muy importantes que también tienen coste. La inversión tiene un coste, ya sea coste explícito o implícito.

Hay muchas comunidades autónomas que están legislando para flexibilizar y agilizar el urbanismo y es muy importante que lo consigan. Pese a todo, yo siempre digo que esa flexibilización va a suponer que en vez de quince o veinte años podamos reducir los plazos a tres o cinco años. Pero que nadie piense que se va a poder transformar suelo de hoy para mañana, entre otras muchas razones porque se requiere seguridad jurídica. Hay titulares de suelo que no sé si serían objeto de expropiación o de cualquier otra medida de colaboración, y hay que respetar jurídicamente todos esos procesos. El derecho administrativo es muy complejo y, lamentablemente, muy lento, pero da seguridad jurídica.

Efectivamente, hay que acelerar el proceso flexibilizando. He expuesto algunas de las medidas aquí, de tal forma que se hable, en primer lugar, del suelo que ya existe. Me parece que se refería a las viviendas que ya existen. Sabemos que más del 40% del parque de viviendas español tiene más de cincuenta años de antigüedad, lo cual significa que esas viviendas ya no responden a los criterios actuales de habitabilidad, de confort, etcétera. De hecho, el propio Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana estableció el objetivo de rehabilitar hasta 300 000 viviendas al año, objetivo que ha sido incumplido. Efectivamente, siempre que hablamos de incrementar la oferta de vivienda nueva también hablamos de rehabilitar viviendas ya existentes porque resultan imprescindibles. Y no solo de rehabilitar las viviendas, también de regenerar barrios. Hay barrios —y que nadie me malentienda— que podrían ser perfectamente demolidos en último extremo si sus edificios no pudieran ser rehabilitados integralmente, por supuesto reubicando a sus usuarios, pero regenerando los edificios. Hay muchas comunidades autónomas que ya lo están intentando en las grandes ciudades. Es verdad que no es nada fácil ni barato. Probablemente rehabilitar integralmente un edificio es casi tan caro como hacer un edificio nuevo.

Sobre las necesidades de financiación del promotor, tengo que decir que sin financiación es imposible. Hubo momentos en los que se financiaba al promotor el 70 o el 75%. Eso que se llama el *loan to value*, la relación entre el préstamo y valor. En este momento hay un factor que es el suelo, que no se financia en ningún caso por las entidades financieras, salvo recurriendo, como algunos de ustedes saben, a lo que se llama financiación alternativa, que existe, por supuesto. Ya casi supone el 30 o 35% de la financiación total obtenida, pero es mucho más cara. Entonces, la financiación es imprescindible. Los bancos siguen dos criterios, tienen la mala experiencia de la crisis financiera —que no burbuja inmobiliaria— del año 2008. El Banco Central Europeo y entidades reguladoras como el Banco de España han incrementado sus controles recientísimamente. El Banco de España ha hecho saber, no sé si a modo de advertencia, que dispone de mecanismos para controlar la concesión de hipotecas, porque percibe que una parte de ellas ya se está saltando ese control que da la solvencia necesaria para no poner en riesgo la entidad financiera.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 10

Por último, me parece que hablaba de prórrogas de las medidas de la oferta. Supongo que se refiere al mercado de alquiler.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Me refería al anuncio al que usted hacía mención, el de las prórrogas de los contratos de alquiler.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Sí, claro. Sabemos que aquel real decreto ley decayó, pero estuvo en vigor durante algo más de un mes, los treinta días reglamentarios más la publicación, casi cuarenta días, y a todos los propietarios de vivienda que tenían contratos de arrendamiento con vencimiento en ese periodo los ha llevado a la prórroga obligatoria hasta el año 2027, a la no actualización de las rentas, etcétera. Yo creo que las medidas no deben ser penalizadoras, como sí ocurre con ese tipo de medidas, sino que tienen que ser incentivadoras. Si ustedes me lo permiten, y con todo el respeto del mundo a esas posibles medidas que se aprobarán, según se dice, en el mes de julio, yo creo que el mero hecho de haber sido anunciadas ayer ya conlleva eso que se conoce como efecto anuncio, que, lejos de incentivar a poner más viviendas en el mercado, a muchos que estén pendientes de revisión o de renovación a lo largo del mes de julio les invitará a tomar medidas para evitar que les pudieran llegar a ser de aplicación. Las medidas deben ser incentivadoras y no penalizadoras. No me atrevo a hablar de los pisos turísticos, apenas representan un 1 o un 1,5% del parque total de viviendas y si se consideran, como ya están considerados, una actividad económica, parece razonable que se les someta, primero, a darse de alta en el IAE, a tributar el 21%, etcétera, pero sabiendo que es un parque de viviendas muy pequeño. No va a resolver el problema.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Continuamos con el turno de portavoces.

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

El señor **GÓMEZ PIÑA**: Gracias, señora presidenta.

Señor Salcedo, gracias por su comparecencia y por sus reflexiones sobre una cuestión que preocupa a millones de españoles, especialmente a los jóvenes y a las familias con dificultades para acceder a una vivienda digna.

He leído algunas de sus entrevistas y artículos y, tras escucharle esta mañana, compruebo que mantiene una posición clara: el principal problema de la vivienda en España es la insuficiencia de oferta: hacen falta más viviendas, más suelo, más agilidad administrativa, más seguridad jurídica y una mayor colaboración público-privada. Le adelanto que en buena parte de ese diagnóstico podemos coincidir. España necesita más vivienda, movilizar suelo disponible y agilizar procedimientos urbanísticos para responder a una demanda creciente. Pero el debate no puede quedar ahí, porque la vivienda no es solamente un mercado, es también un derecho constitucional. Nuestra Constitución establece en el apartado 1.3.^a del artículo 148 que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, competencias asumidas a través de sus estatutos de autonomía. Y el artículo 47 establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho». Por tanto, la respuesta exige la implicación del Estado, de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos.

En los últimos años se han dado pasos importantes: la primera ley estatal de vivienda; el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado con 7000 millones de euros, que triplica la inversión del plan anterior; y la mayor movilización de recursos públicos en vivienda de las últimas décadas para ampliar el parque de vivienda protegida y asequible.

Señor Salcedo, las experiencias europeas más exitosas demuestran que no existe una única receta. Ciudades como Viena han mostrado que iniciativa privada y acción pública pueden ser instrumentos complementarios para garantizar el acceso a la vivienda. Porque

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 11

la cuestión no es solamente cuántas viviendas se construyen, la cuestión es quién puede acceder a ellas.

Por eso, le formulo dos preguntas. Usted ha defendido públicamente la suspensión de la ley de vivienda durante aproximadamente dos años para permitir que el mercado se autorregule. ¿Qué instrumentos concretos deberían proteger durante ese periodo a los jóvenes y a las familias con mayores dificultades de acceso? Y, la segunda, España cuenta con uno de los parques públicos de vivienda más reducidos de Europa. ¿Considera necesario incrementarlo significativamente o entiende que la solución debe descansar fundamentalmente sobre los mecanismos del mercado?

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muchísimas gracias.

Me ha dicho que estaba de acuerdo —y lo ha resumido usted muy bien— con la insuficiencia de oferta, la necesidad de poner más suelo en el mercado, que se agilicen los procedimientos urbanísticos administrativos y la colaboración público-privada. Los elementos que no están se han mostrado todos ellos como necesarios y la colaboración público-privada se ha mostrado eficaz allá donde se ha puesto en marcha.

Coincido con usted en que la vivienda no es un bien de mercado, sino que, efectivamente, está reconocida constitucionalmente. No lo he puesto en duda en esta comparecencia ni en ninguno de mis artículos. No ha aludido usted a ello, pero sabemos que se hace referencia a la función social de la vivienda. Por tanto, es limitativo. El Tribunal Constitucional ha dictado numerosas sentencias en ese sentido y las propias leyes de vivienda de las comunidades autónomas así lo recogen. De hecho, la función social de la vivienda justifica muchas de las medidas que se denominan de intervención pública.

He dicho también —y figura en la presentación— que las competencias, aunque diga el artículo 148 que son exclusivas de las comunidades autónomas, el Tribunal Constitucional ha dicho a lo largo de sus sentencias que, primero, el Estado debería legislar más en materia de vivienda. Incluso hay una crítica en la última sentencia conocida, en la que dice que, tal vez, debería haber legislado más; lo hizo con la ley de vivienda y alguna otra posterior. Además, reconoce que las competencias son transversales. Por tanto, no son exclusivas o, por lo menos, no son únicas de las comunidades autónomas. Sí, el Estado debe legislar más. Lo ha hecho con la ley de vivienda y con el Plan Estatal de Vivienda.

Hablaba usted de las experiencias europeas. Fíjese que el problema no es exclusivamente español. En diciembre de 2025 se dijo que se iba a presentar en julio de 2026 el Plan Europeo de Vivienda Asequible, que aprobó la Comisión Europea, una institución que, por primera vez, tiene un comisario de Energía y Vivienda. La Comisión ha publicado un documento —que, repito, se iba a hacer público con las medidas que se propusieron en julio y que se han diferido hasta el otoño, hasta septiembre u octubre— y pone de manifiesto que, a pesar de que se hacen un millón y medio de viviendas en Europa, se considera que el conjunto de Europa necesita incrementar la oferta en 650 000 viviendas más al año. Por tanto, el problema no es solo nuestro. Ha aludido usted a Viena y podríamos hablar de Berlín y otras capitales europeas donde, efectivamente, hay un parque público de vivienda. Aunque he dicho que la media en Europa es del 9%, en estos países, en determinadas ciudades como Viena, llega hasta el 50%.

Sí, por supuesto que es imprescindible un parque público de vivienda social y asequible, y hay que construirlo. ¿Cómo? No nos engañemos. Las Administraciones públicas, autonómicas y locales, incluso el propio Estado central, carecen de recursos suficientes; luego, se debe hacer apoyándose en la colaboración público-privada, que se ha mostrado eficaz. Así, si en el año 2006 fue capaz de construir hasta 650 000 viviendas en un año, no tiene sentido que ahora solamente hagan 100 000. Por tanto, hay que llamar la atención también, entre comillas, a los promotores, para que intensifiquen la producción de vivienda nueva.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 12

Creo que he contestado a la pregunta de si el parque público de vivienda es imprescindible. Sí, lo es. ¿Hasta qué niveles? Por lo menos hasta que alcance la media de Europa, un 10% del parque total. Si tenemos veintisiete millones de viviendas, necesitamos que haya, por lo menos, tres millones de vivienda social y asequible. No será la solución porque, como he dicho en la presentación, la vivienda pública y social es un regulador, pero no impide que la presión se traslade al parque público de vivienda privada.

Es verdad que yo he propuesto en algún artículo la suspensión de dos años de vigencia de la ley de vivienda, al menos de forma temporal. He dicho que los efectos son la reducción de la oferta y la retirada del mercado de alquiler de un número significativo de viviendas. En comunidades autónomas como Cataluña se habla de entre el 35% y más; en la ciudad de Barcelona se dice que es hasta el 56%. Eso es mucho. Entonces, ¿por qué lo digo? Yo no digo que se retire definitivamente, tampoco la ley completa. Me refiero a los aspectos más lesivos que contiene. Si estamos de acuerdo en que ha producido un efecto de insuficiencia, si la suspendemos durante un periodo de dos años, vamos a ver qué respuesta obtenemos dejando reaccionar al mercado. A lo mejor no funciona y entonces habría que dar marcha atrás, pero yo creo que sí funcionaría.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

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

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

Antes de comenzar, hemos tenido conocimiento hace muy poco de que el secretario de Estado de Vivienda, David Lucas, está atravesando un proceso cancerígeno. Desde el Grupo Popular queremos deseárselo fuerza y una pronta recuperación. Estamos convencidos de que así será.

Con respecto a su intervención, señor Salcedo, quiero comentarle lo acertada que ha sido y coincidimos con la inmensa mayoría de lo que ha dicho en su intervención y también con el análisis y las consecuencias, sobre todo de las consecuencias que la ley de vivienda ha provocado en el mercado, que son evidentes. Ha habido una reducción de la oferta del alquiler y una retirada de pisos en el mercado. Retrotrayéndonos a otras intervenciones que se han producido en esta comisión, como el otro día la del experto y representante del Observatorio de Vivienda, hacía mención de que el anuncio de esta ley —ni siquiera cuando entró en vigor, sino solo el anuncio— provocó consecuencias en el mercado. Simplemente quería preguntarle si coincide con este análisis.

Por otro lado, también me quiero centrar en varios aspectos que usted ha comentado, y uno de ellos es el silencio administrativo. También hago mención de una intervención de una compareciente de la sesión anterior de esta comisión, la alcaldesa de Getafe, que nos manifestó que el silencio administrativo positivo beneficia a esas grandes empresas que lo que quieren es construir. Aquí quiero hacer un análisis como alcalde que soy, pero, sobre todo, somos el Poder Legislativo y debemos tener especial cuidado a la hora de legislar y de hablar. Coincidiremos en que la Administración pública y el derecho administrativo se rigen por los principios de eficacia y eficiencia. El silencio administrativo positivo salvaguarda el propio interés del ciudadano. Si la Administración, que tiene obligación de resolver, no resuelve a tiempo y no puede pagar la mala gestión, esa obligación de la Administración no la puede pagar el ciudadano. Por lo tanto, si una Administración es ineficaz e ineficiente, tiene que asumir las consecuencias. Insisto: la mala gestión de una Administración no puede ir en perjuicio del ciudadano. Eso, por un lado, y pregunto si comparte este análisis del silencio administrativo que expresaba la alcaldesa de Getafe.

Por otro lado, también quiero centrarme en los impuestos. Efectivamente, la vivienda se ha encarecido, y uno de los principales problemas y motivos por los que se ha encarecido es la alta tasa de impuestos que gravan la vivienda. Ha mencionado usted que entre el 25 y el 30% son impuestos, pero yo voy a hacer referencia a un estudio de OBS Business School de hace relativamente poco, que menciona que hay veces que hasta el 45% del importe de la vivienda son impuestos.

Señorías del Grupo Socialista, aquí se llenan la boca de decir que es un derecho constitucional. Explíquenos que esos 7200 millones suponen un 0,5% del PIB, y lo que se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 13

recauda en vivienda, que son alrededor de 55 000 millones, es el 3,5 %. Es decir, recaudan siete veces más de lo que invierten. Ustedes son los que están haciendo negocio con la vivienda, señorías del Grupo Socialista. Empiecen a creer que es un derecho y, al menos, inviertan lo que recaudan.

Efectivamente, nuestra ley va en sintonía con lo que usted ha mencionado y con necesidades como son la construcción de más vivienda, bajar precios e impuestos, reducir la burocracia para agilizar la construcción, dar seguridad jurídica y también liberar suelo.

Para concluir, en relación con lo que comentaba el portavoz de VOX, me gustaría preguntarle qué medidas propondría usted para preparar a nuestro sector productivo, nuestras empresas y nuestra industria para que puedan atender la alta demanda de viviendas que se van a necesitar en los próximos años.

Muchísimas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Señor Salcedo.

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muchísimas gracias.

Desde aquí deseo al señor Lucas, al secretario de Estado, una prontísima recuperación. Tenemos una magnífica relación con él, también personal, y hemos coincidido en múltiples ocasiones en distintas jornadas en las que hemos hablado de estos temas. Por tanto, desde aquí, mi más sincero deseo de pronta recuperación.

Efectivamente, el silencio administrativo positivo es fundamental. Estaba buscando exactamente dónde era, pero en el documento completo me consta que existe algo parecido a que el administrado no tiene que soportar la ineficiencia de las Administraciones públicas. Por tanto, si el administrado ha presentado la documentación en regla en el momento oportuno y resulta que, por ejemplo —y este es uno de los temas que sí que incluye la proposición de ley—, no se produce la entrega de los denominados informes sectoriales en plazo, esto paraliza todo el procedimiento. Oiga, no. Usted tómese todo el tiempo que quiera, pero el procedimiento continúa adelante y no para. ¿Que resulta que el instrumento urbanístico está aprobado y todavía no se han emitido los informes sectoriales? El proceso sigue adelante y, cuando salgan esos informes sectoriales y la Administración tome la decisión que corresponda —que en muchos casos es compartida entre la estatal y la autonómica—, que los emita. Y si, como consecuencia de esa emisión, hubiera algún defecto subsanable, que se subsane, pero no paremos el procedimiento. Eso en la parte previa, digámoslo así, que es la que hace referencia al proceso urbanístico, al suelo.

La otra es todavía menos justificable. Es decir, si efectivamente el suelo es finalista y, por tanto, ya reúne todos los requisitos para edificar sobre él, y si el proyecto que se presenta para solicitar licencia reúne todos los requisitos sobre el papel y, además, utiliza el mecanismo de la declaración responsable, oiga, adelante, tómese usted el tiempo que quiera. ¿Tiene usted un mes o dos meses? Tómese tres. Yo he dicho: si usted cree que con un mes no le basta, tómese dos, y, si no, tres. ¿Usted quiere más? Da igual, yo sigo adelante. Pero que el silencio sea positivo y no condicione todo este tema. De hecho, ya está así en todas aquellas Administraciones —básicamente municipios y entidades locales— que conceden realmente las licencias, transcurrido un cierto tiempo, sin perjuicio de que la Administración podrá revisar el expediente en el tiempo que considere necesario antes de haber prescrito.

Efectivamente, yo he escuchado las comparecencias de todos los comparecientes en esta comisión, incluida la de la alcaldesa de Getafe, y lo único que puedo decir es que a todos los que vivimos de este mundo inmobiliario nos consta que Getafe tiene un problema. También ha crecido muchísimo su población y conocemos todos muchísimos suelos que están pendientes del desarrollo y se encuentran paralizados. Por tanto, muchas veces la respuesta no hay que buscarla en el desarrollo de nuevos suelos, sino en la utilización de los suelos ya existentes que están vacantes, muchos de los cuales, ojo, son propiedad del propio municipio. Pues póngalos a disposición y aceleremos el proceso.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 14

El 45% de impuestos que graba la vivienda en todas sus fases a mí me parece excesivo, para ser realista. Ya digo que hay un informe reciente de una gran consultora internacional que lo evaluó en el 26,1%. Nosotros en el colegio y en el consejo general lo hemos evaluado en el entorno del 22 o el 25%. Quizá el 45% sea mucho. **(El señor Pérez Osma: Claro)**. En cualquier caso, el 20 o el 25% sería un porcentaje suficiente que permitiría una bajada de impuestos en todos los niveles, autonómico, municipal y estatal. Respecto al IVA, repito, por ejemplo, el IVA de la vivienda protegida tributa al 4%, pero se podría rebajar el de la vivienda libre del 10%, si no se quiere hasta el 4%, hasta el 5%. Bienvenida sea una bajada de 5 puntos. Y así en todos los demás. El ICIO, el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, también se puede rebajar, etcétera, porque muchos de ellos además suponen una cascada, no una cascada impositiva, pero incrementan el coste al no poder ser deducibles para el promotor, lo que hace que sus costes suban y los trasladen al precio de la vivienda.

Usted preguntaba qué medidas se pueden hacer para que el *stock* se incremente debido a la alta demanda. Primero, poner mucho suelo, mucho suelo. No basta con una parte, porque los economistas sabemos que esto es un problema de oferta y de demanda. No basta con poner el 10% del 100% del suelo. Eso no soluciona el problema. No digo llegar al 100%, pero ir poniendo un paquete importante, porque solo así se reduciría la demanda de suelo y bajaría su precio, por lo menos se contendría su precio. Dos, el siguiente paso es la agilización de los procesos burocráticos, la concesión de licencias, que en la mayoría de las comunidades autónomas y ayuntamientos ya se ha hecho. Se ha reducido ese año o año y medio que se tardaba en conceder una licencia, mediante la declaración responsable o lo que llaman licencia básica, hasta periodos de uno o dos meses. Si quitamos un año de periodo, bienvenido sea, porque reduce el plazo. Luego, hay que reducir los costes de construcción, que son muy altos. Ya he dicho que por tres razones: una, porque falta mano de obra; dos, porque los materiales se han encarecido mucho como consecuencia de la guerra de Ucrania, del Golfo, etcétera, y, tres, porque, efectivamente, hay que ponderar las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Les recuerdo —lo he expuesto en algún momento— que hay un proyecto de modificación de un decreto que todavía incrementa más los requisitos, lo cual significará que se incrementarán aún más los costes. Estamos en una situación de emergencia, creo que lo ha dicho hasta el Banco de España. Ya no de urgencia, sino de emergencia. Bajemos los costes todo lo posible. ¿Una solución? Sabemos cuál es: el Gobierno la ha propuesto con el PERTE de la industrialización. Perfecto, sí, esa será la solución, pero a largo plazo. Requiere, primero, crear las infraestructuras —las fábricas, digámoslo así—, requiere formar al personal, requiere grandes inversiones y requiere un tiempo de formación. ¿Tardará unos años? Con seguridad. ¿Será la solución? Sí, pero no va a ser inmediata.

No sé si con esto he dado respuesta.

La señora **PRESIDENTA**: Si usted no quiere añadir ninguna cuestión más...

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Únicamente quiero darles las gracias a ustedes por su atención, por estar aquí presentes, y decirles, en nombre de los que trabajamos en esto, en concreto del Colegio de Economistas, del consejo general, etcétera, que lo que tratamos es de aislarnos de planteamientos de corte ideológico. Intentamos hacer un análisis técnico y hacer unas propuestas que pensamos que, mediante ese análisis económico, técnico, etcétera, van a ser las más eficaces. Es lo único que nos guía. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Salcedo, por su comparecencia hoy aquí, por su disponibilidad y por toda la documentación que nos ha aportado. Muchísimas gracias. También quiero agradecer a la señora García, secretaria técnica del colegio, que le haya acompañado.

Muchas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 15

El señor **PRESIDENTE DEL FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS DEL COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MADRID** (Salcedo Gómez): Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Despedimos al compareciente. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR NASARRE AZNAR, CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL Y FUNDADOR DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA DE LA UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000683).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con el orden del día con la comparecencia de don Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho Civil, fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Autor: Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

Le doy las gracias al señor Nasarre por comparecer y por su disposición siempre para hacerlo ante esta comisión. Además, le agradezco la documentación que nos ha enviado, que ya ha sido distribuida a todos los grupos.

Sin más, le doy la palabra al compareciente.

Muchísimas gracias.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Muchas gracias, señora presidenta.

Buenos días a todos los miembros de la Mesa y a toda la comisión.

En primer lugar, para un profesor y para un ciudadano es un verdadero honor estar hoy aquí entre ustedes e intentar compartir nuestros trabajos y nuestras conclusiones en temas de vivienda, a los que llevo dedicados casi treinta años. Por lo tanto, estoy encantado de estar aquí con ustedes hoy.

Nos ha convocado precisamente esta proposición de ley de medidas administrativas, sobre la que han comparecido ya varios ponentes. **(Apoya su intervención en una presentación digital)**. Por ese motivo, no voy a hacer referencia a los artículos 1 a 3, relativos a temas de urbanismo. Probablemente, habrán venido urbanistas y técnicos que habrán evaluado esos artículos con más profundidad y rigor que yo. Por lo tanto, me centraré básicamente en los artículos 4, 5 y 6, y en la disposición derogatoria única, que son los cuatro aspectos que yo creo que me corresponde más comentar por mis conocimientos.

En abril de 2022, por lo tanto, más de un año antes de la aprobación de la Ley 12/2023, ya estuve en la sede del Congreso de los Diputados, en esta comisión, y entonces ya les rogué que, por favor, no aprobaran la ley de vivienda. Les dije las consecuencias que, a tenor de lo que estaba pasando a nivel internacional, se iban a producir.

Se ha retirado la vivienda del Código Civil, de manera que ahora pasa a pertenecer al Estado. Todas nuestras casas, con independencia de que tengamos un pisito o tengamos veintiocho, pertenecen al Estado. Los artículos 7, 10 y 11 de la ley de vivienda dicen eso. La disposición final sexta, sobre la competencia civil, lo que ha hecho es crear una especie de titularidad estatutaria de la vivienda. Por lo tanto, el Estado y las Administraciones públicas, las comunidades autónomas, etcétera, lo que están haciendo es explotar esa brecha —digamos— en el sistema. De ahí vienen todas las normas que últimamente estamos viendo y que no hacen más que empeorar esta situación. Esto ya se lo comenté más de un año antes de aprobarse la ley.

Es una norma que, además de atentar contra la propiedad privada, como pone la exposición de motivos de esta proposición de ley, dificulta el acceso al arrendamiento. Después me detendré un poquito más en ello. Y también les comenté que favorecería la okupación, como también ha sucedido, y que, además, contenía normas claramente inconstitucionales, como también declaró el Tribunal Constitucional en diversas ocasiones. Por lo tanto, es una pena, porque desde la universidad pública, donde tenemos el privilegio de poder estudiar, leer y entender las cosas un poco mejor, tuvimos la oportunidad de comunicárselo un año antes de que se aprobase la ley. Pero se aprobó igual, en las mismas condiciones y, lamentablemente, con los nefastos resultados que está dando.

En octubre de 2024 volví a comparecer en esta comisión y, básicamente, les corroboré todo lo que estoy diciendo ahora, los resultados que estaba dando que, lamentablemente, son esos. Esta proposición de hoy viene a ser una especie de propuesta para paliar o parar algunos de los aspectos más controvertidos de esta norma. Y, a continuación, les daré mi opinión al respecto.

Este gráfico se refiere, simplemente, al tema de la okupación. A la derecha del todo, ven ustedes que uno de los efectos directos que ha tenido la Ley 12/2023, así como cada una de las decisiones judiciales —que las he puesto en vertical— que se han ido sucediendo, o las moratorias de los desahucios de los okupas a partir de 2020, y en Cataluña a partir de 2019, lo que ha acrecentado ese número. Más adelante explicaré por qué bajó a partir de 2018, pero, sobre todo, lo que ha provocado es un alargamiento de los lanzamientos de los okupas. Antes de la norma, en 2018, en el pico de la okupación, por lo menos la calculada por parte del Consejo General de Poder Judicial, el tiempo que se tardaba en desahuciar a un okupa estaba en torno a los cinco meses y ahora está en doce meses, lo cual es un desastre. Esa bajada es, simplemente, porque el Consejo General de Poder Judicial no quiere calcular las desposesiones civiles. Aquí está solamente el cálculo de las desposesiones penales, los desahucios de okupas por la vía penal. Pero, como en 2018 hubo una reforma civil y muchos jueces del ámbito penal han dicho que se vaya a la vía civil porque la vía penal no es la adecuada —algo con lo que yo no estoy de acuerdo, pero es lo que dicen algunos jueces—, se fue a la vía civil y a partir de ahí ya no se cuentan. Por eso hay esa bajada a partir de 2018, porque lo que no se cuenta parece que no existe.

Vamos al artículo 4. El artículo 4 pretende extender a las personas jurídicas la acción posesoria de recobrar, en coherencia con esa reforma de 2018, que aparece en este gráfico. Creo que es una propuesta totalmente razonable. El artículo 33.1 de la Constitución no distingue entre grandes y pequeños propietarios ni entre personas jurídicas y personas físicas. La propiedad privada es un derecho natural que, según unas fuentes, precede a nuestra Constitución en unos tres millones de años y, según otras fuentes, en unos 12 000 años solamente. Pero, en cualquier caso, creo que podemos entender que la propiedad privada es algo inherente al ser humano y, por extensión, a las organizaciones que crea el ser humano, es decir, a las personas jurídicas. Por lo tanto, yo creo que la Constitución ampara también la propiedad privada y, por lo tanto, tiene derecho a esa desposesión. Creo que no hay mucho más que añadir. Si hay posibilidades de cambiar el texto, yo recomendaría añadir aquí lo que en Cataluña estamos ya trabajando desde hace meses en la comisión del Parlamento de Cataluña —en la que también pude estar hace un mes o así—, en el sentido de poner, con relación a la extensión de esta acción, a las comunidades de propietarios. Aquí se habla de personas jurídicas y yo creo que, lamentablemente, en cierta manera, nuestras comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica en la Ley sobre Propiedad Horizontal del año 1960. Yo creo que no entrarían si no se pone expresamente. Por lo tanto, yo añadiría aquí a las comunidades de propietarios en la misma línea que el Parlamento de Cataluña lo está discutiendo actualmente.

Con respecto al artículo 4.2, cuando habla de la suspensión de los procedimientos para adoptar las medidas en caso de vulnerabilidad de dos meses a un mes, de cuatro meses a tres meses, yo sí que pediría un poco más de estudio —no sé si ha habido algún ponente más que haya estudiado esta cuestión, yo no—. No tengo claro que las Administraciones públicas que tienen que hacer esos informes de vulnerabilidad vayan a ser tan rápidas. Por ello, cuidado, no dejemos a estas personas desamparadas, porque la ley está en vigor y hay que respetarla y, por lo tanto, eso hay que mirarlo muy bien. Lo mismo pasa con el IPREM, pasarlo del 3 al 1,5, etcétera, en algunas ciudades —no en todas, pero sí en algunas ciudades— puede ser contraproducente para las personas o para las familias que ingresan menos. Por lo tanto, cuidado ahí también en estos artículos 4.2 y 4.3. Si hay suficiente doctrina o trabajo intelectual detrás, yo no le veo ningún inconveniente, pero, si no existe ese aval de que realmente va a ser suficiente ese tiempo y esa cantidad, habría que revisarlo.

Artículo 5 y disposición derogatoria única 1.a), en relación con las modificaciones y derogaciones de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda. En este caso, los artículos 5.1 y 5.2, así como la disposición adicional cuarta, proponen que se destinen recursos de los planes estatales para resolver la vulnerabilidad de las reposesiones en el 441 de la ley, cosa que parece totalmente razonable. Yo creo que está muy bien que un dinero que existe en el plan estatal para el fomento de la vivienda se pueda utilizar por parte de las comunidades autónomas para realojar a esas personas que han quedado fuera de combate. Por lo tanto, me parece muy razonable.

En cuanto a la disposición derogatoria única, habla de varias derogaciones. El artículo 3 es un artículo de la ley de vivienda al que yo particularmente tengo especial manía, porque la mayor parte de las definiciones están mal. El 3.f) habla de la vivienda protegida y yo creo que debería llamarse vivienda social. Ya que estamos para cambiar el 3.f) a partir de cierta frase, de los efectos y tal, me parece bien retirar todas las calificaciones que hay después, ya que ninguna de ellas tiene ningún sentido a nivel internacional. Creo que a nivel de comunidades autónomas crea más caos que otra cuestión, porque cada comunidad autónoma tiene su propia nomenclatura. Por lo tanto, a nivel competencial, yo creo que es importante tenerlo en cuenta también, pero, ya que estamos, le cambiamos el nombre de vivienda protegida a vivienda social, que a nivel internacional se llama así. El anterior ponente comentaba que en España hay muy poca vivienda social. Y, bueno, eso es muy raro, porque nadie sabe cuánta hay, esto no está contado. Por lo tanto, hay que empezar ya por el propio nombre. Cuando se habla de vivienda social, nadie sabe exactamente lo que significa. Nosotros tenemos varios trabajos donde intentamos identificar ese término a nivel internacional, es decir, que sea replicable y comparable con otros países, que sería lo suyo para decir si tenemos poca, mucha, etcétera, pues eso no lo podemos saber. Por lo tanto, ya que estamos, yo creo que es un buen principio cambiarle incluso el nombre; la podemos llamar vivienda social y así empezamos a entendernos todos un poco. Todo lo demás me parece bien que se quite.

Con relación a la derogación del 11.1.e), pasa un poco igual. Yo creo que lo he dicho al principio. Ya que van a derogar el 11.1.e), deroguen todo el 11 y, si pueden ya derogar el 10 y el 7, mejor. Yo ya lo comenté, hice llegar como pude a varias personas que, por favor, se derogasen estos dos artículos, el 10 y el 11, porque eran especialmente delicados. Yo creo que son artículos plenamente inconstitucionales. Son aquellos artículos que ya les he comentado que retiran la propiedad de la vivienda del Código Civil y la pasan a manos del Estado. El Estado está controlando todas nuestras viviendas desde entonces. Por lo tanto, yo creo que es un buen momento para derogar esto.

Las demás derogaciones —artículos 15, 18, 19, etcétera— son coherentes simplemente con la derogación que se propone de las áreas tensionadas. Por lo tanto, ahí no voy a entrar con más detalles, porque voy a referirme al área tensionada en el ratito que me queda. Todas estas son bastante coherentes; no tienen ninguna particularidad.

Cuando empezamos a analizar los efectos de la ley de vivienda —ya entrando en concreto a la parte más *core* de esta propuesta, que es la derogación de las áreas tensionadas o por lo menos de la parte que me toca a mí—, lo primero que hay que tener en cuenta es que, desde 2007 a 2025, con cada norma que se ha aprobado en este Parlamento, en este Congreso, ha bajado la tasa de vivienda en propiedad entre las familias españolas. Aquí les he puesto en vertical la Ley 1/2013, la Ley 5/2019 y la Ley 12/2023. Con cada ley que han hecho ustedes ha bajado el número de familias que han accedido a la propiedad privada, y que las familias no puedan acceder a la propiedad privada de su vivienda es un drama. Y lo es por muchos motivos que, si quieren preguntármelo, yo se lo explico luego, pero ahora no tengo tiempo para hacerlo. Es un drama auténtico, y pueden verlo ustedes claramente en ese gráfico. Son datos oficiales de Eurostat que les explicaré. No para de bajar constantemente y esto es un auténtico drama. Dicen: Bueno, ha bajado, pero el precio también. No, es falso. El precio, como ven ustedes a la derecha, según el INE, no ha parado de subir con cada ley que han hecho ustedes. Por lo tanto, es un error grave lo que se está haciendo en la política de vivienda aquí.

Vamos al artículo 6, al *core* —digamos— de esta propuesta en la parte que me corresponde: la derogación de los artículos 10.2 y 10.3 de la LAU. Vamos a empezar por la prórroga forzosa. Efectivamente, una de las críticas que yo particularmente hice desde mi cátedra, desde el trabajo que me corresponde hacer como investigador público, fue decir que no tenía sentido aumentar los años de alquiler, que habían quedado en 2019 en cinco o siete años —algo que tampoco tenía sentido, porque no hay ningún país que los tuviera, solo Francia y es un caos—. O sea, no hay ningún trabajo científico que avale que pasar de cinco a siete años o pasar de tres años —como estaba desde la reforma de 2013— a cinco o siete años aumente la oferta de alquiler o que la cosa funcione mejor. Nosotros hemos hecho un trabajo, el proyecto TENLAW, comparando treinta países. Es un proyecto europeo de 4 millones de euros. Lo trabajamos durante muchos años, y no hay ningún país que dijera que, subiendo de tres a cinco años, de cinco a siete años o, en este caso, como en la ley de vivienda, de cinco o siete años a once años —lo subió hasta once años—, se mejore de alguna manera el acceso a la vivienda. Eso científicamente no se aguanta por ningún sitio. Por lo tanto, que ahora se proponga derogar esto a mí me parece bien, porque no tiene ningún fundamento académico, o al menos que yo conozca, después de haber estudiado treinta países, treinta sistemas en un proyecto europeo de ese calibre. Entonces, que los arrendamientos en Cataluña duren ahora —porque es una de las comunidades autónomas que tienen las áreas tensionadas— nueve u once años, naturalmente, a muchos propietarios no les gusta, porque no pueden apalancar su vivienda nueve u once años; lo pueden hacer tres o cinco años, como estaban acostumbrados desde la LAU del año 1994, pero apalancarlo once años es un riesgo importante que puede detraer la oferta que se esté dando de esto.

Y ya estamos en la disposición derogatoria única, en el tema de la eliminación del tope de renta y de las áreas tensionadas. Yo les he puesto aquí un pequeño resumen diciendo que Cataluña tiene un grave problema. Y digo Cataluña porque fue la primera que, en marzo de 2024, puso esto y, por lo tanto, es la que tiene datos más fiables. Fue la primera y más general, abarcando el 90% de la población. Hice este ejercicio —me quedan nueve segundos, voy muy mal (**risas**)— al Gobierno de Baleares cuando pidió un dictamen a la cátedra sobre qué impacto tendría introducir en las Islas Baleares el control de renta que tenemos en Cataluña. Les hice ese dictamen, de unos de cien folios —no recuerdo muy bien—, y ahora les voy a explicar en cinco minutos, si la presidenta me lo permite, el *core* del mismo. Este es un trabajo del profesor Kholodilin, profesor con el que trabajo desde hace muchos años. Él analizó estos doscientos trabajos que se han realizado desde los años sesenta. Son los únicos trabajos o *papers* que existen —es una persona brillante trabajando— sobre los efectos que tiene el control de renta en todos los países donde esto se ha dado. En el estudio de esos más de doscientos *papers* académicos, él concluye que el control de renta da esos ocho efectos que ven ustedes ahí. La presidenta me ha comentado que ya les ha circulado a los miembros de la comisión un artículo de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* donde está este esquema, y está explicado. No está explicado como lo explicaré yo ahora, pero está bastante explicado. Lo tienen ahí. En ese artículo, simplemente les decimos que, tal y como está diseñado el cálculo del control de renta, es inconstitucional. Y creo que hay un recurso ante la Audiencia Nacional intentando declarar inconstitucional el cálculo del control de renta —cierro paréntesis—. Ese es el artículo en el que se basa ese recurso ante la Audiencia Nacional.

Estos son los ocho efectos que tiene el control de renta y que ha tenido desde el año 1967, a lo largo de los últimos cincuenta o sesenta años, en todos los países en los que se ha dado. El único efecto positivo es que han bajado los precios de las rentas. Y se puede decir: Ah, pues perfecto, justamente esa es la finalidad para la cual estaba creado; pues ya está. Este es el número uno y, bueno, esto es justamente lo que no se ha dado en Cataluña, porque en Cataluña el precio ha subido. Todos los demás son efectos negativos y todos ellos, excepto dos —porque es muy pronto aún—, el segundo y el quinto, no se han dado. El tercero, el cuarto, el sexto, el séptimo y el octavo se han dado. ¿Cuáles son? El aumento de la propiedad privada —ahora lo explicaré—; la disminución de la construcción de nuevas promociones en alquiler; el aumento muy considerable, mucho

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 19

más que en los estudios internacionales, al triple, en las pocas ciudades en Cataluña donde todavía no está el control de renta, como Vila-seca o Martorell, que han subido un 11 o un 12%. Naturalmente, el mercado está bloqueado en el 90% de Cataluña y la gente va a vivir a los pocos sitios donde aún hay algo de mercado, y hay tres —me acuerdo solamente de dos—. Y hay una disminución —el número 7— de la oferta de contratos de alquiler.

El 8 es *misallocation*, es decir, que con el control de renta se favorece a los que no se debería. Les explico el último ejemplo que me comentaron hace quince días, que ocurrió en una de las grandes ciudades de Cataluña —no voy a decir cuál porque es fácilmente identificable, en otros términos—. Ustedes saben que, en Cataluña, ya desde la Ley de Vivienda 12/2023 el número de personas que están esperando para un contrato de alquiler, dependiendo de las fuentes, va entre cien personas por cada oferta de alquiler a cuatrocientas personas en la fila para conseguir el alquiler. Adivinan ustedes quién de esos cien que han puesto en la lista se ha quedado en esa gran ciudad con un contrato de alquiler que salió allí —ahora ya hay *rankings*, y la gente escoge a quién quiere tener de inquilino—. Pues fue el nuevo notario del pueblo, que se beneficia de un control de renta fantástico. ¿Cómo? ¿Solamente tienes 50 euros aquí, en este piso, en este sitio, en esta ciudad? Fantástico. Bueno, pues el notario ha recibido ese beneficio del control de renta y está absolutamente encantado, claro, pero es totalmente injusto desde el punto de vista social. Eso está pasando de manera masiva. Con el control de renta, los más perjudicados siempre son los más vulnerables. Y no lo decimos nosotros, lo dice este estudio internacional de doscientos trabajos.

Hemos dicho en el efecto 3 que hay un aumento de las compraventas. Y se dice: Ah, pues no está mal. Si con el control de renta hay menos alquileres, pero la gente vende los pisos, pues no está mal. Y, efectivamente —aquí les doy datos del INE—, en Cataluña han subido las compraventas. Les he puesto en la vertical otra vez el inicio del control de renta, y claramente se ve que desde el control de renta han aumentado las compraventas. Y pueden decir: Ah, pues muy bien. El problema es que, si ustedes miran los informes de los notarios y de los registradores de la propiedad, quienes compran no siempre son las personas que deberían hacerlo. Y es que están comprando ricos extranjeros, alrededor de un 25%. Y dicen: Ah, pues tampoco es tanto.

El segundo problema, según datos del INE, es que han subido enormemente en Cataluña las ejecuciones hipotecarias. Es una expresión que hacía tiempo que supongo que en esta sala ya no oían, porque la crisis ya había pasado, pero está volviendo. En el momento en que las personas, en lugar de bajar al arrendamiento de habitaciones o al de temporada, intentan subir —piensan: Ya que no hay oferta de alquiler, me esfuerzo e intento comprar—, muchos fracasan y están empezando en Cataluña a aumentar las ejecuciones hipotecarias. Nos hemos situado ya segundos, después de Andalucía.

Les pongo ejemplos del 4. Claramente, APCE atribuye la disminución de la construcción a la Ley 12/2023. El aumento de los no controlados ya se lo he explicado. Están los ejemplos de Sant Andreu de la Barca, Vila-seca y Martorell, con aumentos del 9, el 10 o el 12% en los alquileres. Está repitiéndose en Cataluña lo mismo que pasó con la Ley 11/2020. Este gráfico se repite exactamente igual, es decir, aumentan los precios. Aquí tienen datos de la Generalitat de Cataluña. El aumento de la renta es clarísimo desde el control de renta, que es la zona gris y la raya azul. Ahí ven cómo han subido claramente los alquileres y ha disminuido alrededor del 22% la oferta en los contratos.

Y en la ciudad de Barcelona aún es más dramático. Son datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, datos oficiales. Ha aumentado desde el control de renta de casi 16 euros por metro cuadrado a 17 euros por metro cuadrado, y ha bajado la superficie de los pisos alquilados en Cataluña. Es decir, había una precarización de la superficie, con pisos más pequeños, y esos pisos que antes eran precarios y eran malos, como no podían subir el precio porque aún había pisos buenos, se quedaban baratos. En el momento en que los pisos buenos han ido saliendo del mercado —por eso esa disminución de 75 metros cuadrados a 71 metros cuadrados—, los malos han subido de precio. Por lo tanto, es un drama terrible. Y, naturalmente, los más vulnerables, que antes estaban viviendo en esos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 20

pisitos más baratos, más pequeños, se han quedado fuera de juego, porque incluso estos pisos se están quedando ya en manos de aquellos que antes alquilaban un piso superior.

El último mantra que quería explicar es que resulta que se dice que esa disminución de la oferta del alquiler en Cataluña es debido a que se ha alargado la duración de los contratos. No es exactamente así. Aquí tienen un gráfico de la relación entre las altas y las bajas de los contratos. Quien no tenga claro que haya disminuido la oferta del alquiler en Cataluña, aquí tienen claro que ha sido así. Fíjense en que las altas de los contratos se situaban hacia 2021 en 14000. ¿Qué pasó en 2021? Que vencían los tres años de la reforma de los alquileres de la Ley 5/2019. Por lo tanto, al vencer a los tres años, en 2021 había menos oferta porque los contratos no habían vencido. Hay menos altas. Pero si nos vamos a la Ley 12/2023 —la segunda línea en vertical—, ven ustedes que la diferencia entre las altas y las bajas se ha reducido muy considerablemente. Ya estamos en límites de 10000. Hemos bajado de 14000 a 10000; y la relación entre bajas y altas ya es muy estrechita. Pues desde el control de renta es prácticamente plana, es decir, las altas equivalen prácticamente a las bajas, con algún punto de más bajas que altas. Por lo tanto, es un mercado completamente bloqueado, digamos que como un encefalograma plano. Cualquier familia o cualquier persona —divorciado, inmigrante, vulnerable— que llega a cualquier ciudad catalana se encuentra con que el 90% de ellas está fuera de combate. Por lo tanto, es un drama terrible. Lo que me sorprende mucho es que otras comunidades autónomas, como el País Vasco y Navarra, o ciudades en Galicia hayan copiado este modelo cuando realmente no funciona. Por lo tanto, me parece bien que se pida esta derogación.

Gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Los portavoces de los grupos parlamentarios tienen la palabra ahora por un tiempo de tres minutos.

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

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltíssimes gràcies, d'haver volgut venir aquí i d'explicar clarament quina és la seva opinió i, òbviament, basar-nos en dades i, per tant, amb rigor i no amb eslògans o amb idees preconcebudes, sinó amb dades que és com hauríem d'estar fent la política.

Efectivament, també des de Junts per Catalunya creiem que accedir a la propietat seria extraordinari per la seguretat que dona. Quines creu que haurien de ser les mesures perquè es pogués accedir més a la propietat? I si aquests canvis normatius poden ajudar una mica més a accedir més a la propietat que, efectivament, en ser titular del teu habitatge, et dona el màxim de seguretat. No calen fer lloguers d'11 anys, sinó ser propietari i, per tant, això que no ha pogut explicar tan bé, doncs potser ens ho pot explicar ara que tindrà una miqueta més de temps.

Nosaltres sempre defensem que cal assegurar que hi ha que recobrar la seguretat jurídica que s'ha perdut. S'ha legislat moltíssim a Catalunya, ho sap, tant en normes estatals que també l'afecten com en normes catalanes. Moltíssim. Hi ha una terrible inseguretat jurídica. De fet, vostè que és expert, jo mateixa, que soc jurista, a vegades no sé ni ben bé que s'ha d'aplicar. Llavors, per quins motius creu que és important la seguretat jurídica? Perquè al final sembla que sigui com un terme que s'escapa a la necessitat de donar compliment per millorar tot el tema d'accés a l'habitatge i per quines causes pràctiques necessiten que hi hagi més seguretat jurídica respecte al control de rendes, que coincideixo totalment amb el que ha dit, és clar.

Perquè si ha sigut bo era per aquells que ja tenien el lloguer. Per aquests és claríssim que sí que ha sigut bo. No se li poden augmentar les rendes, cada vegada se li allarga més el contracte. Per tant, aquestes persones estan tenint, jo crec, no sé si vostè opina el mateix, que és per als que han d'accedir, és a dir, cada any que passa... Jo no vull parlar de generacions perquè un any no hi ha una generació, però si parléssim de generacions anuals, de noves persones, llars, famílies que han d'excedir aquell any a un habitatge, aquests són els que no tenen ni la més remota opció de poder accedir, almenys en llocs,

com vostè deia, a Catalunya. I volia saber si també vostè opina el mateix. És a dir, pot ser positiu per als qui són? Sí, segurament sí, perquè se li van millorant les condicions, però s'ha convertit en insuportable per als que encara no ho són.

Òbviament, jo no sé si tenen estudis del que suposa per a un país, —ara parlo, per exemple, de Catalunya— el fet que no hi hagi habitatge. És a dir, s'escapa al talent, perjudica els joves, les famílies. És a dir, què passa? Quines repercussions reals tenen per a un país? Quan passa això?

Amb això dels preus i del saldo dels habitatges. És veritat que alguns ho justifiquen dient: «no, no és que hi hagi menys lloguers, és que hi ha menys rotació». Estic totalment d'acord perquè les dades que vostè porta ho acrediten i, per tant, li agraeixo que hagi fet aquest estudi perquè sembla que hi ha persones que es neguen encara a reconèixer.

I finalment, aquí s'està parlant també de fer una regulació del lloguer d'habitacions i de temporada una mica diferent de com s'ha fet a Catalunya. Però a mi em va preocupar extraordinàriament, i no sé si tenen dades de Catalunya, amb la regulació del lloguer d'habitacions, que precisament és el tipus d'allotjament —no en vull dir habitatge— que hi van les persones més febles, els que no poden ni tenir l'opció ni d'imaginar-se d'accedir a un habitatge sencer, els més febles, els més vulnerables, les que tenen ja dades de què està passant amb aquestes persones, perquè n'hi havia forces, persones i parelles i que estaven vivint en habitacions. Segurament amb aquests canvis normatius hauran de deixar de fer-ho perquè els propietaris, doncs home, si no els ha de sortir a compte, doncs òbviament tampoc ho faran. Llavors què pensa respecte a això? Sobretot el d'habitacions o de temporada no em preocupa tant, però el d'habitacions.

I moltíssimes gràcies per ser tant clar i sobretot amb dades.

Moltes gràcies.

Muchísimas gracias por haber venido aquí y explicarnos con claridad cuál es su opinión; evidentemente, basándose en datos y con rigor. No con eslóganes ni ideas preconcebidas, sino con datos, que es como deberíamos estar haciendo la política.

Efectivamente, en Junts per Catalunya creemos que acceder a la propiedad sería extraordinario por la seguridad que ofrece. ¿Cuáles cree que deberían ser las medidas para que se pudiera acceder más a la propiedad? ¿Cree que estos cambios normativos pueden ayudar un poco más a acceder a la propiedad? Efectivamente, ser titular de tu vivienda te ofrece el máximo de seguridad, no tienes que firmar contratos de once años de alquiler. En eso, que no lo ha podido explicar tan bien, tal vez ahora se pueda explayar un poquito más.

Siempre defendemos que es necesario asegurar que se recobre la seguridad jurídica que se ha perdido. Se ha legislado muchísimo. En Cataluña —lo sabe— hay normas estatales que también afectan, y muchísimas normas catalanas. Hay muchísima inseguridad jurídica. Usted es experto. Yo, que soy jurista, a veces no sé muy bien qué debemos aplicar. Así que, ¿por qué motivos cree usted que es importante la seguridad jurídica? Porque, al final, parece que sea como un término que se escapa a la necesidad de darle cumplimiento para mejorar toda la cuestión de acceso a la vivienda. Pero ¿por qué? ¿Cuáles son las causas prácticas necesarias para una mayor seguridad jurídica?

En cuanto al control de rentas, coincido completamente con lo que ha dicho. Claro, para quienes ha sido bueno ha sido para aquellos que ya contaban con un alquiler. Clarísimamente les ha sido muy positivo: no se les puede aumentar las rentas y los contratos se alargan. Por tanto, estas personas están teniendo... No sé si usted piensa lo mismo. Es para los que tienen que acceder. Cada año que pasa —no quiero hablar de generaciones, porque un año no equivale a una generación—, pero si habláramos de generaciones anuales, nuevas personas, hogares o familias que deben acceder ese año a una vivienda, estos son los que no tienen ni la más mínima opción de acceder, al menos en lugares a los que usted hacía referencia en Cataluña. Me gustaría saber cuál es su opinión. Puede ser positivo para los que ya están seguramente porque se les mejoran las condiciones, pero se ha convertido en insuportable para los que todavía no se encuentran allí, obviamente.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 22

No sé si tienen estudios de lo que esto supone para un país —hablo de Cataluña, por ejemplo— el hecho de que no haya vivienda disponible. ¿Se escapa el talento, por ejemplo, perjudica a la juventud o a las familias? ¿Qué es lo que ocurre? ¿Cuáles son las repercusiones reales para un país cuando esto sucede?

Lo de los precios y el saldo de viviendas es cierto que algunos lo justifican diciendo que no es que haya menos alquiler, sino es que hay menos rotación. Totalmente de acuerdo, porque los datos que usted nos trae aquí lo acreditan, así que le agradezco el estudio, porque parece que hay personas que se niegan a reconocerlo.

Por último, aquí se está hablando de hacer una regulación del alquiler de habitaciones y de temporada un poco distinta a cómo se ha hecho en Cataluña, pero a mí me preocupa extraordinariamente. No sé si ya cuentan con datos de Cataluña respecto a la regulación del alquiler de habitaciones, que precisamente es el tipo de alojamiento al que van las personas más débiles, los que no pueden ni contar con la opción ni de imaginarse alquilar una vivienda, los más débiles, los más vulnerables. ¿Tienen ya datos de qué está sucediendo con estas personas, porque había personas, parejas que vivían en habitaciones? Seguramente, con estos cambios normativos deberán dejar de hacerlo porque a los propietarios no les saldrá a cuenta y, por tanto, no lo van a continuar. ¿Qué piensa usted, sobre todo, del de habitaciones? El de temporada no me preocupa tanto.

Muchísimas gracias por ser tan claro y, sobre todo, respaldarlo con datos.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Señor Nasarre, tiene usted la palabra.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Moltes gràcies. Gracias.

¿En catalán o en castellano?

La señora **PRESIDENTA**: Como usted quiera.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Para todos en castellano, es más fácil. Ho faig en castellà, no passa res, para facilidad de todo el mundo.

Ha hecho usted preguntas muy pertinentes que absolutamente son los temas clave, que son los que preocupan en el día a día, más allá de los discursos, a la población en Cataluña. ¿Qué se puede hacer? Intentaré contestarle las tres o cuatro preguntas que me ha hecho, que son muy importantes y que pueden acabar de llegar a aclarar todo esto. ¿Cuáles son las medidas para favorecer el acceso a la propiedad de manera sostenible? Es decir, que la gente no se quede luego, como está pasando ya, con ejecuciones hipotecarias, están saliendo, etcétera. Yo creo que en Cataluña dimos con la clave. Tenemos la Ley 19/2015, que introdujo en el Código Civil de Cataluña, en el libro V, la propiedad compartida y la propiedad temporal, que permiten el acceso a la vivienda en propiedad de manera más asequible, comprando solamente una parte o comprando durante un tiempo, entre 10 y 99 años.

Ya tenemos ejemplos. Si lo quieren mirar, el edificio Venus de Sant Adrià de Besòs, en el barrio de La Mina, donde había unas familias —bastantes, eran cientos de familias— que estaban afectadas por un plan urbanístico y que iban a perder su vivienda porque el edificio donde vivían estaba en muy malas condiciones y tenían que derribarlo. Cuando se les ofrecía una alternativa habitacional, ellos no querían ser inquilinos, querían ser propietarios. Eran pisos muy humildes, familias muy humildes. Una idea muy importante es que la propiedad privada es especialmente importante para las personas más humildes. Ahí es donde está su seguridad y su dignidad. Ellos no querían ser inquilinos, ni inquilinos sociales, ni nada de nada; ellos querían seguir siendo propietarios. Problema: los pisos que se estaban ofreciendo en el barrio de La Mina eran más nuevos y eran más caros, por lo tanto, no los podían comprar. Solución: a muchos de ellos se les ha podido ofrecer la propiedad compartida. Es decir, ¿usted cuánto puede comprar: un 70% del nuevo piso, un

60% del nuevo piso? Cómprelo. El resto, ese consorcio que se ha creado ahí, lo retiene con la posibilidad de ir comprando poco a poco en los próximos años.

La Generalitat de Cataluña, además, tiene un plan para la propiedad temporal que permite a las entidades sin ánimo de lucro y a los pequeños ayuntamientos comprar en propiedad temporal, en tanteos y retractos ejercidos por la Generalitat de Cataluña, de manera que pueden poner en alquiler social esa propiedad temporal para sus beneficiarios. Es decir, gracias a la propiedad temporal es posible para pequeños ayuntamientos y ONG del tercer sector comprar viviendas para ponerlas a disposición de alquiler social para sus usuarios. Esto se ha hecho ya en más de dos mil casos. Por lo tanto, lo que está favoreciendo la propiedad compartida y temporal es la generalización de la propiedad privada para las personas menos pudientes pero que no quieren ser arrendatarios o, tal y como están las cosas en Cataluña, no pueden ser arrendatarios. Además, es una línea que está en el Plan 2050 de Presidencia del Gobierno, que se aprobó en 2021 por el presidente Sánchez, para extender la propiedad compartida y temporal al resto del Estado, pero no se ha hecho. No se hizo ni en la ley de vivienda, ni se ha hecho después. Son herramientas que en otros países, como en Países Bajos o en Inglaterra, están funcionando muy bien para generalizar la propiedad a las familias con menos recursos, clase media, media-baja e incluso baja, como en el caso del barrio de La Mina, donde está funcionando.

En segundo lugar, ¿qué es la seguridad jurídica? Los juristas cuando tenemos una pesadilla soñamos con esto. Un arquitecto cuando tiene una pesadilla se le cae un edificio. Cuando nosotros, los juristas, tenemos pesadillas por la noche y soñamos con la seguridad jurídica. La seguridad jurídica es saber qué puedes hacer cada día cuando te levantas por la mañana, es parecido al concepto antropológico de seguridad ontológica; es decir, saber las reglas a las cuales te tienes que atener en cada momento en que el derecho actúe. Si yo voy a alquilar mi piso, he de tener muy claro cuáles son los derechos y obligaciones de las partes; si me lo cambian, como se ha cambiado tantas veces aquí desde la crisis financiera mundial en el 2007, tenemos un caos de inseguridad jurídica. Ayer en un congreso decían que había ocho normativas de arrendamientos en España en vigor. Es un caos total. En cambio, por ejemplo, la compraventa básicamente no ha cambiado desde los romanos, eso da más seguridad jurídica. Por lo tanto, cualquier norma que implique cambios súbitos en la regulación, crea pánico, crea falta de confianza y, como decía el anterior compareciente, crea la falta de inversión y de que se hagan pisos en el mercado. Es fundamental la seguridad jurídica para crear un marco de confianza para que, básicamente, la vivienda funcione.

Una cosa que es muy importante y que tiene que ver con esta cuestión, que no he dicho antes, es que cuidado si se deroga por el tema de la seguridad jurídica. Quiero decir que si finalmente la proposición de ley sale adelante y se derogan las zonas tensionadas y el control de renta, que ya he dicho que me parece bien, cuidado porque se producirá el efecto rebote. El efecto rebote, que también tenemos en el dictamen para las Islas Baleares, implica que los propietarios asumirían aquello como una mala cosa, así que cuidado. Les dejo como ejemplo la ley andorrana. Estuve en Andorra hace poco estudiando la ley de Andorra de junio de este año, de hace tres semanas cuando se aprobó. Están desescalando, es decir, estaban en control de renta, en prórrogas forzosas y están saliendo de ahí y lo van a hacer de manera progresiva. Por lo tanto, si están ustedes a tiempo, no costaría nada añadir alguna cuestión en relación con cómo hay que desescalar o descontrolar el mercado de una manera progresiva, porque, si no, esto va a ser duro. Cuidado con el efecto rebote que se da en todos los casos en los cuales se introduce un control de renta, porque siempre ha pasado antes. ¿De acuerdo?

Sobre el tema de qué pasa en un país cuando el mercado de la vivienda colapsa, lamentablemente no tenemos un estudio de esto. Todo lo que ha dicho usted me parece razonable. Es decir, las personas que llegan no caben y, por lo tanto, marchan o ya no deciden venir, etcétera. Por ejemplo, una cuestión que se está produciendo, pero no la tenemos cuantificada, es que nuestra famosa Ley 15/2025 de los arrendamientos de temporada y de habitaciones catalana, que entró en vigor el 1 de enero de 2026, afecta también a unos inmuebles que no son vivienda, que son los *colivings*. Los *colivings* no son

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 24

vivienda, son otra cosa, son un servicio para los *expats*, para los que van a estudiar allí, para los que tienen un tema de enfermedad o lo que sea, donde tienen un espacio, o los chicos que van a estudiar a la universidad y están cuatro años allí estudiando. Eso no es vivienda, eso no cumple con lo que dice el artículo 2 de la LAU sobre qué es una vivienda. La vivienda tiene un componente de permanencia y ninguna de estas personas tiene interés en permanecer allí. Nada más acabar la carrera se van; nada más acabar de estar trabajando allí, los *expats* se van, etcétera. Por lo tanto, que se aplique esto a algo que no es vivienda es una aberración jurídica. Además, lo quieren trasladar al resto del Estado también. Es un *aberratio iuris*. No estoy diciendo nada bárbaro, es romano. Es un *aberratio iuris*, es decir, una aberración jurídica. Por lo tanto, ¿qué va a pasar ahí? Pues que las familias que buscan un lugar para que su chico pueda residir mientras hace los estudios en Barcelona no va a poder ir porque no va a haber oferta. Lo mismo pasa con los *expats*, pues Barcelona podría ser un sitio atractivo en el que estar. Estaban en un *coliving*; por lo tanto, no afectaba al mercado residencial. Como decía el anterior ponente, la afectación de la vivienda turística temporal es mínima. Todos los trabajos científicos dicen que es mínima en relación con el precio y la oferta de la vivienda residencial. Por lo tanto, ¿qué problema había ahí? No tiene ningún sentido.

Lamentablemente, tampoco tenemos los cálculos que me pedía usted al final sobre qué está pasando con las personas que están mal alojadas. Cuidado, porque eso sí que es una situación de infravivienda, es decir, en el momento en que los *coliving* se utilizan para alojar a la gente de manera permanente es infravivienda. Es absolutamente inaceptable, pero este es el efecto perverso que tiene esta nueva ley catalana, que básicamente considera legalizado, porque le da un régimen jurídico, que las personas malvivan en una habitación de manera permanente. Tienen un régimen jurídico legalizado. Se está legalizando la infravivienda y es absolutamente inconstitucional conforme al artículo 47 de la Constitución, que habla de una vivienda digna y adecuada. Está fatal que haga una ley que diga que vivir en una habitación de manera permanente es correcto, porque estás legalizando la infravivienda. Esto es lo que va a pasar en el Estado si lo trasladan a nivel nacional. Por lo tanto, creo que es un error gravísimo otra vez. No sé si le he contestado a todo un poco.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

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

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Mil gracias al compareciente, señor Nasarre, por su intervención.

Lo cierto es que es una intervención para guardar y volver a ver. Estamos aquí en esta comisión un poco en el día de la marmota, porque ya la tuvimos hace dos años, creo que en noviembre de 2024, y nos veo capaces de volver a tenerla el año que viene, y cuando digo que nos veo capaces me refiero a que nos veo capaces de hacer exactamente todo lo que se ha dicho que tiene consecuencias terribles.

En primer lugar, cuando ha hablado de la propiedad temporal y la propiedad compartida en la respuesta al Grupo Junts, ha mencionado la principal función de estas herramientas, que es conseguir la extensión, la popularización de la propiedad. Es cierto que, en este país, antes de aquella ley catalana que ustedes mencionaban, ya estaba popularizada la propiedad. Lo que hemos visto en los últimos quince años ha sido un desplome del acceso a la vivienda en propiedad por parte de jóvenes, rentas bajas y rentas medias dramático. Yo quería preguntarle precisamente por la Ley 1/2013 y la Ley 5/2019, que endurecieron las condiciones de financiación y de alguna forma se cargaron la garantía hipotecaria. Me gustaría que pudiera explicarlo más en detalle, porque ha sido algo que, precisamente por leerle a usted, yo he podido contar en diferentes ocasiones en esta comisión y se me ha tratado de marciano. Me gustaría que usted pudiera explicar, no desde el punto de vista de un político, que al final tiene su interés, sino desde el punto de vista académico, cuál fue el efecto negativo de sendas regulaciones y cómo dificultó el acceso a la propiedad a las rentas más bajas, cómo eso los obligó a estar negociando de por vida en el mercado de alquiler y, además, cómo ese mercado de alquiler, con más personas buscando y cada vez

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 25

menos casas disponibles, ha acabado convirtiéndose en un mercado de alquiler cada vez más elitizado. Poder alquilar es cada vez más un privilegio.

Lo mencionaba usted a propósito del estudio de *coliving* y los controles de precios, pero yo incluso me atrevería a preguntarle, no solamente por los controles de precios, sino por el mero hecho de los cambios normativos bruscos, con vaivenes y alteraciones de reglas de juego repentinas. No creo que haya *papers* académicos que avalen que esto tiene un efecto o impacto positivo en la oferta, todo lo contrario. Aquí se plantea en ocasiones: no, ahora la prórroga forzosa, la ampliación de la prórroga de alquileres va a beneficiar al que está dentro. Ya, pero el INE dijo que había 3200000 personas el año pasado buscando casa y no la encontraron. El efecto de esta medida va a ser que menos gente va a poner su vivienda en el mercado, que la van a dejar vacía, que la van a poner por temporada o por habitaciones o la van a vender. Si cada vez se va ampliando más el número de personas que está buscando casa y este tipo de medidas precisamente sirven para restringir la oferta, nos vamos a encontrar con que cada vez se van a crear menos hogares, se van a aceptar menos ofertas de trabajo y se van a tener menos niños porque no se puede aumentar la superficie de la vivienda y, por tanto, se va a ir a una elitización del alquiler.

Una última pregunta relacionada con ese efecto que usted mencionaba de que cada vez hay más personas que están vendiendo su vivienda como consecuencia de estas sobrerregulaciones. *A priori* podría parecer que es algo positivo, sin embargo, vemos que se da un proceso de concentración de la propiedad en menos manos. El pequeño casero que vende su vivienda no tiene los recursos ni el conocimiento jurídico para lidiar con las situaciones de impago crónico, de ocupación, etcétera, mientras, sin embargo, pueden llegar a ser incluso hasta un apunte contable en manos de una gran empresa o una corporación con muchas viviendas. Frente al relato que habitualmente señala la concentración de la propiedad en cada vez menos manos como una de las causas, yo me atrevería a preguntarle si más bien es una consecuencia, precisamente, de este tipo de regulaciones fallidas. Y, finalmente, como usted conoce bastante bien la legislación arrendaticia en Europa y en diferentes ocasiones le he leído o escuchado hablar sobre cómo avanzar hacia un mercado de arrendamientos que concilie los intereses de arrendadores y arrendatarios, con el arrendador buscando la recuperación de la vivienda cuando se produce un caso de okupación y la garantía en el cobro y el arrendatario buscando que haya una oferta abundante y lo más estable posible, ¿cuáles serían, desde su punto de vista, las fórmulas que podrían facilitar llegar a esa situación ideal?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Señor Nasarre, si puede ser, le pido que sea conciso, que todavía faltan dos grupos.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Claro.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Está siendo superinteresante.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Efectivamente, tiene usted razón en lo que ha dicho cuando ha hablado de que la normativa, sobre todo a partir de la Ley 5/2019 —la tienen ustedes ahí en la vertical de la diapositiva—, aunque ya empezó con la Ley 1/2013, ha dificultado el acceso a las familias a la financiación hipotecaria y, por lo tanto, a la propiedad privada. Esto ha sido así. Ahí tiene el gráfico de Eurostat. Cada norma que se ha hecho que afectaba directamente a la financiación hipotecaria de las familias ha bajado la tasa de vivienda en propiedad en España.

Es una política que en otros países se lleva haciendo desde la Segunda Guerra Mundial. Alemania tiene una sociedad de ricos propietarios y de pobres inquilinos; es decir, los que tienen dinero son propietarios y los pobres nunca serán propietarios, ya está. Por eso, Alemania tiene la tasa de alquiler más alta de toda Europa, el 55 %, porque,

sencillamente, a los pobres no se les deja ser propietarios. No hay una ley que ponga o diga que los pobres no pueden ser propietarios en Alemania, pero les exigen un depósito avanzado no financiable del 40%. Es decir, si tienes que comprarte un piso de 100 000 euros, tienes que tener de tu propio bolsillo 40 000 euros. Eso lo tendrán los ricos, efectivamente, pero no lo tienen los pobres. Por lo tanto, nunca acceden a una vivienda en propiedad.

España nunca ha sido así, tampoco Portugal ni Malta ni ningún país de Europa del Este. Siempre hemos sido un país con la propiedad distribuida en muchas manos. Hemos pasado, desde el año 1960 hasta la crisis financiera mundial de 2007, de una tasa de vivienda en propiedad del 45% al 85%, pero ahora estamos bajando. Hemos perdido un 7%. Eso es terrible, y efectivamente, como decía usted, especialmente entre los jóvenes. Es terrible. ¿Por qué es terrible? Porque el Banco Central Europeo, desde 2024, lleva contando la riqueza de las familias y, a pesar de todos los cambios que se han hecho, a pesar de todo esto, ha resultado que los países con la propiedad privada de la vivienda más distribuida tienen las familias más ricas y más iguales. Es decir, los primeros países de Europa, donde las familias son más ricas, somos nosotros, y Portugal, Italia y Malta. ¿Por qué? Porque el aumento del precio de la vivienda ha hecho que los propietarios de vivienda han patrimonializado más y son más ricas, y son sociedades más iguales. En cambio, los países que desde la Segunda Guerra Mundial apuestan más por el alquiler, como Alemania, que efectivamente implica —esta es la segunda parte de su pregunta— la concentración de la propiedad en manos de los ricos y los poderosos —si tú no dejas comprar a los pobres, los otros sí que compran, claro que compran, como en Alemania—, las sociedades son más desiguales.

Les recomiendo el libro de Waldenström de 2024, colega de Piketty. Alguien aquí habrá leído seguramente a Piketty, pues Waldenström trabajaba con él, pero ha tenido que enmendar todo el trabajo de Piketty diciendo: Cuidado, una cosa que no has escrito en tus libros, sobre todo lo que descubrimos, es que las sociedades con la propiedad privada de la vivienda más distribuidas son más iguales. Si tú buscas la igualdad de las familias, cosa que es totalmente legítimo, generaliza la propiedad privada de la vivienda ya y no la hagas privativa de los ricos, como llevamos haciendo en España desde la Ley 1/2013 y la Ley 5/2019, que, ya que estamos en fase de derogación, la podemos derogar también. Lo que pasa es que viene de la Directiva 2014/17/UE y habrá que trabajar también en Bruselas. Pero, por ejemplo, la propiedad compartida y temporal son mecanismos que, mientras no se deroga esto, permite el acceso de manera sostenible, cumpliendo la directiva y las leyes, a las familias con menos recursos. Esos datos muestran que a partir de la clase media hacia abajo han quedado fuera del acceso a la vivienda en propiedad, y no solamente ha pasado en España, sino también en Irlanda, en Alemania y en Malta. Tengo datos de países que muestran que desde el tercer quintil hacia abajo han quedado totalmente fuera del acceso a la vivienda en propiedad. Esa es una mala noticia por la generación de mayor desigualdad entre las familias de esos países, como decía el Banco Central Europeo y también Waldenström.

Por tiempo, no digo más.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Nasarre, por ser conciso.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Pérez.

La señora **PÉREZ ORTIZ**: Muchísimas gracias, presidenta.

Buenas tardes ya, señor Nasarre. Muchas gracias por su presencia hoy aquí para hablar de vivienda, por el interés en diagnosticar el problema y por tratar de fundamentar soluciones desde su punto de vista.

Mi experiencia con el tema de la vivienda se ha acercado siempre más a lo local y a lo autonómico, por eso también valoro la competencia de esas Administraciones a la hora de trabajar en esa vivienda pública o vivienda social, como la ha definido —por tratar de unificar esas definiciones—.

La reforma de la Ley del Suelo que propuso mi grupo parlamentario, el Grupo Parlamentario Socialista, junto con el PNV iba en el sentido de ese respeto competencial.

Y también, dentro de esa autonomía de los municipios y las comunidades autónomas para resolver la caída en cascada de esos instrumentos de planeamiento de desarrollo, para evitar que cuando se declarase nulo un plan general todo cayese y se quedase en el aire en el municipio lo construido, y lo que esa documentación de plan general realmente asumía en cada municipio. Pienso que eso es fundamental y no entiendo cómo esa reforma de la Ley del Suelo, la verdad, no salió adelante.

La nueva propuesta de reforma incluye eliminar esa caída en cascada de los instrumentos de desarrollo, pero a la vez creo que trata a los ayuntamientos y las comunidades autónomas como incapaces, porque pretende eliminar la posibilidad de declarar, bajo su competencia y visión, por ejemplo, esa zona tensionada, algo que, con datos, donde se ha aplicado, parece que ha aportado una mayor contención de precios.

En mi histórico de estudio —la verdad que no he traído cuadros, pero sí que miro datos muy a menudo de construcción de viviendas—, le voy a poner como ejemplo algo que me es muy cercano, el caso de Marbella, porque lo conozco muy bien, tengo muchos datos, tengo mucho histórico a lo largo de los años y me parece que es como un laboratorio de la situación de un municipio que ha sufrido mucho urbanísticamente por saltarse además esos controles urbanísticos, por ir rápido. Todos queremos que los procedimientos urbanísticos sean muy ágiles, yo la primera, pero, si se hacen sin garantía, corremos el peligro de que nos pase como en Marbella. Porque el silencio positivo está muy bien, pero, si no hay mecanismos de control, el silencio positivo es un peligro y nosotros lo sabemos. Y debido a este histórico, Marbella tiene uno de los precios por metro cuadrado más altos de España y se sigue construyendo, no hay ningún problema de oferta. El Colegio de Arquitectos de Málaga afirma que Marbella se mantiene como uno de los principales motores de la edificación residencial de la provincia, pero ¿a qué precios? Hace poco entré a mirar los precios de una promoción y hay un piso de dos dormitorios que se puede comprar por 700 000 euros. En Marbella se sigue construyendo, no hay ningún problema de oferta, pero los precios son prohibitivos, y esto ya estaba así antes de la ley de vivienda.

Se han contabilizado también tres mil viviendas de uso turístico no legalizadas. A lo mejor el porcentaje de vivienda de uso turístico en algunos municipios es insignificante, pero es el 7% del total de viviendas de Marbella, donde los sanitarios contratados para cubrir una baja o trabajar por temporadas tienen que dormir en sus coches en el garaje del hospital y, aun así, el ayuntamiento y la Junta de Andalucía hacen un convenio para transformar un equipamiento público, que podría ser de 250 viviendas, en un hotel privado, en vez de hacer vivienda dotacional. Le aseguro que, aunque no estén reconocidas, tenemos zonas de mercado residencial tensionado.

Con este balance, yo quiero hacerle una serie de preguntas. ¿Cree que la reforma de la ley del suelo que se presentó en este Congreso por parte del Grupo Socialista y del PNV procuraba la seguridad jurídica de los municipios en sus planes generales? También se habla mucho aquí de la oferta y la demanda. Hubo una época en la que se construyó mucho, había mucha oferta, y eso no significó que los precios bajasen, porque es verdad que el unitario de construcción de viviendas, por lo menos lo que arroja el Colegio de Arquitectos también en Málaga, no ha parado de subir desde antes de la crisis del ladrillo.

Construir cuesta dinero, y con los actuales precios de la construcción construir viviendas asequibles es muy difícil si no hay implicación de la Administración. ¿Piensa que sin esta intervención es posible llegar a hacer viviendas asequibles? Igual también hay que ampliar el campo de soluciones. Ya se ha dicho aquí, se ha comentado que hay otras posibilidades, como pueden ser la propiedad temporal o las viviendas cooperativas en cesión de uso, no estoy hablando de cooperativas tradicionales. O, por ejemplo, ¿qué opinión le merece esa facilidad para que la industrialización de las edificaciones que ha propuesto el ministerio sea buena para abaratar el precio por metro cuadrado de la construcción?

Por último, voy a hablar de planificación, del problema de la planificación que tienen los municipios. Y es que en las épocas de mucha actividad, cuando ha habido mucha actividad urbanística, la intervención de la Administración local simplemente ha sido de tramitación.

¿Piensa que esa intervención debería ser más activa y propiciar que haya suelo finalista, por ejemplo, para construir esa vivienda pública o social, como se denomina en la ley?

Muchísimas gracias de antemano por su respuesta. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Señor Nasarre, tiene usted la palabra.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Muchas gracias, muy amable.

Del tema urbanístico y de la liberalización o no ya he comentado que no iba a hablar porque no me siento competente. Podría dar mi opinión general, pero creo que es absurdo. Me he centrado en los artículos 4 y siguientes porque es de lo que creo que puedo aportar alguna cosa, seguramente habrán tenido gente de urbanismo que lo habrá explicado mejor que yo. Me permitirán, entonces, que no dé mi opinión porque no tiene ningún sentido.

Eso sí, ha comentado dos cosas que a mí me preocupan y en las que estamos totalmente de acuerdo. Una es el tema de la vivienda social, de si hay vivienda asequible o no, los precios prohibitivos, etcétera, etcétera. Yo creo que hay un error de base en todo esto, y es que parece que desde 2007 —incluso más reciente, pero en 2007 ya empezó— el Estado —y con Estado me refiero a toda la Administración pública, a las autonomías y demás— quiere asumir cada vez más competencias en servicios. Es decir, ya que tenemos una sanidad que funciona fantástico, una educación que funciona fantástica y unos transportes que funcionan fantásticos, ¿por qué no el Estado va a proveer una vivienda que funcione fantástica?

Bien, yo creo que es un error muy grave, porque, como pueden ustedes imaginar, ni la sanidad ni la educación ni los transportes funcionan como deberían, y la vivienda es otro ejemplo más. Es decir, la acción estatal, la acción pública en la vivienda debería limitarse a la gente que usted ha comentado, es decir, a los que están completamente fuera de juego, a estos que tienen que dormir en *roulotte* o tiendas de campaña. Estuve hace poco en Baleares y es dramático, y entrando en Barcelona, en la parte de mar, ves tiendas de campaña. Nunca había visto, en muchos años, tiendas de campaña de gente que está viviendo ahí. Está empezando a haber chabolismo, hacinamiento, y todo esto es inaceptable. El dinero público, esos 7000 millones de los que se han hablado del plan estatal tendrían que ser para esta gente. Y lo mismo digo a todos los Gobiernos autonómicos cuando me lo preguntan: El dinero que tengan ustedes, sea el que sea, denlo para esto, tienen que estar ellos incluidos. Y el resto, es decir, lo que se suele denominar vivienda asequible, la tiene que generar el mercado *per se*, por él mismo, y crear las condiciones para que esto funcione. No pretendan el Estado o la Administración pública construir como si no hubiese un mañana, prometiendo no sé cuántos cientos de miles de viviendas —o, comentaban antes, millones a nivel europeo—, cuando no vemos ni un solo ladrillo puesto ni en Campamento ni en ningún otro sitio. Por tanto, lo que quiero decir es que el Estado en general —y digo en general porque desde el 2007 han pasado casi todos los colores— parece que se ha arrogado la facultad de proveernos de todos los servicios como si tuvieran una varita mágica. Yo creo que el Estado tiene que estar para la gente que cree que está fuera de juego, por tanto, si nos centramos en ellos eso irá un poco mejor.

¿Y por qué podemos confiar en el mercado? No solamente por las instituciones, como decía muy bien, de estas que hemos dicho de las figuras intermedias, propiedad compartida y temporal; la cooperativa concesión de uso tiene algunas connotaciones, pero ese es otro tema. Pero cuando usted decía que ha habido una época en que había mucha oferta y el precio no bajaba, más que en el precio en lo que hay que fijarse es en el sobreendeudamiento familiar, y tengo aquí los datos de Eurostat, datos oficiales. En la cresta de la burbuja inmobiliaria —que me han dicho antes que no había burbuja, pero un poco sí—, desde el año 1995 hasta 2007, esos doce años que fueron el *boom* total, pues en medio, en 2004, que fue el pico total, el sobreendeudamiento familiar estaba en el 5,7%, es decir, el 5,7% de las familias estaban sobreendeudadas a causa de la vivienda. ¿Sabe usted cuántas estaban sobreendeudadas en 2024, después de quince años de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 29

políticas de vivienda en el sentido que se están viendo —la ley de vivienda, y todas las demás que hemos ido viendo a lo largo de la presentación—? Pues era el doble; el doble no, pero casi, el 8,4%. Es decir, estábamos mejor, las familias estaban menos sobreendeudadas —datos objetivos— en la burbuja inmobiliaria que después de quince años de políticas de vivienda como las que se llevan haciendo aquí sin ningún tipo de sentido. Lo digo con todo respeto para todo el mundo, pero llevo muchos años estudiándolas también en términos comparados. Por lo tanto, creo que hay que desencorsetar el debate. Yo no hubiese aprobado esta ley de vivienda. A pesar de que era uno de los fervientes defensores de que tenía que haber una ley de vivienda estatal, cuando vi el borrador dije que esto no podía ser. Por eso, cuando lo vi en 2022 dije: Por favor, no lo hagáis; va a ser un desastre. Pero se hizo igual. Los profesores estamos acostumbrados, no tenemos mucho predicamento. El anterior ponente habla de dos años de moratoria y yo digo que se derogue en un 90%. Es un desastre.

¿Qué hay que hacerlo progresivamente, como les comentaba antes, haciendo una desescalada, porque, si no, va a haber un efecto rebote, por ejemplo, en las rentas? Efectivamente, hay que buscar el mecanismo para hacerlo bien. Pero tenemos que volver, por lo menos, a la situación anterior a 2023, que no era ideal, había que solucionar cosas, pero estamos bastante peor ahora que entonces.

No sé si lo he explicado un poco.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Nasarre.
Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Mesquida.

El señor **MESQUIDA MAYANS**: Muchas gracias, presidenta.
Bienvenido de nuevo a esta comisión, doctor Nasarre.

Es un auténtico lujo tener a un estudioso de algo tan imprescindible, como es el acceso a la vivienda, alguien que lleva décadas estudiando tanto a nivel nacional como internacional. Yo diría que, a grandes rasgos, podríamos englobar las soluciones en dos pilares fundamentales. Uno, la seguridad jurídica, y ahí tenemos la ley antiokupación, aprobada, como usted sabe, en el Senado desde febrero de 2024. Esto se hace para que vuelva la confianza entre propietarios e inquilinos, para que muchas propiedades ya existentes vuelvan al alquiler residencial y que así descendan los precios. Y, dos, la simplificación administrativa. La Administración pública no puede ser parte del problema. No podemos convertir en una maraña burocrática el construir. No podemos ser el problema para los constructores y los promotores de este país. Y ahí están, como ha dicho el Grupo Socialista, la modificación de la Ley del suelo, tanto la socialista, que se retiró el mismo día que se debía debatir, como la nuestra, que está recién sacada de la Mesa del Congreso. Gracias a Dios, el Tribunal Constitucional ya le ha dicho a la Mesa que no puede tenernos con las manos atadas.

Teniendo todo esto encima de la mesa, ¿qué medidas concretas nos diría usted que se deberían implantar para la simplificación administrativa? Esta sería la primera pregunta. La segunda, no sé si me podrá contestar, pero después de darle muchas vueltas le pregunto: ¿qué motivaciones cree usted que deben tener algunas corrientes políticas para dar un giro de 180 grados? Es decir, defender el intervencionismo de los precios, la amenaza de expropiación forzosa, la amenaza de multas para el que deje su propiedad vacía. ¿Qué motivación cree usted que pueda haber? ¿Por qué podemos estar tan enfrentados? Otra pregunta sería cómo cree usted que podríamos incentivar la construcción y la rehabilitación de viviendas en el medio rural, en la España que se vacía. Y, por último, ha dicho usted —es un detalle— que prefiere hablar de vivienda social, en lugar de vivienda protegida. ¿Nos podría explicar el porqué?

Esto es todo.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Mesquida.
Tiene usted la palabra, señor Nasarre.

El señor **NASARRE AZNAR** (catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili): Muchas gracias.

El tema de la seguridad jurídica creo que realmente lo hemos cubierto con el Grupo de Junts. Creo que es muy importante y, naturalmente, ahí está el tema de la okupación.

En mi presentación ya había dicho que este es un tema totalmente extraño en Europa. Estuve en el Parlamento Europeo el año pasado deponiendo precisamente sobre la situación de la okupación en España y, cuando enfocaban a los diputados de los demás países, ponían caras raras como diciendo: No sé de qué me está hablando este. ¿Qué quiere decir?, ¿que la gente entre en la casa de los demás y no pasa nada? Esto, naturalmente, es inaceptable. Implica miedo, pisos cerrados, etcétera. Yo creo que todo lo que lleve a la seguridad jurídica, incluido el tema de los okupas, está muy claro.

En cuanto al tema de la simplificación administrativa, si se refiere exactamente a los artículos 1 a 3, yo no me veo competente para comentarlo. Pero, en general, siguiendo un poco la respuesta que le he dado a la representante del Grupo Socialista, creo que la Administración Pública tendría que limitarse a hacer donde el mercado no llegue por él mismo. De ahí esa medida, por ejemplo, de la que hablábamos antes, de que la propiedad compartida y temporal en Cataluña era una medida de derecho civil, una medida totalmente opcional, de derecho privado; es decir, una opción más, ni obligaba, ni multaba, efectivamente, ni sancionaba, ni expropiaba, ni nada de nada. Y está empezando a dar sus frutos —quizá no tan inmediatos como cuando se amenaza con multar 900 000 euros por incumplir el control de renta, como en Cataluña, porque entonces la gente se asusta enseguida y, naturalmente, hay reacción inmediata—, pero empieza a dar sus frutos, algo de lo que estoy especialmente contento.

Por lo tanto, siguiendo este razonamiento, el poco dinero público que pueda haber para esto tiene que ir para la gente que realmente lo necesita, que está fuera de juego, que siempre la habrá, siempre la ha habido y siempre la hay. Esta gente es la que merece el apoyo público inmediato. Para el resto tenemos que crear las condiciones para que todo el mundo pueda construir, rehabilitar, vender y comprar, alquilar, etcétera.

Por ejemplo, me parecen un completo error dos proposiciones de ley que se discuten estos días en el Parlamento de Cataluña, que son las famosas compras especulativas. Ahí tiene el otro lado del espectro, el otro lado de la intervención. Es un completo error que el Estado pueda decir que una persona solo puede tener un piso. Si tiene un segundo piso, tiene que tenerlo fuera de la ciudad y lo tiene que alquilar obligatoriamente en control de renta; y no solamente comprándolo, sino también heredándolo. Es decir, no sé si son ustedes conscientes de lo que va a pasar en el Parlamento de Cataluña si se aprueba —parece ser que va a ser el día 7, aunque no sé si saldrá adelante—. Se pretende que nuestros hijos —y no lo digo por mi caso, que solo soy propietario de medio piso— van a heredar solamente un piso de los que pueda tener esa familia, ya sean tres o cuatro, procedentes de los abuelos o de quien vengan. Yo creo que eso supera completamente el marco de competencia de la Constitución, y no digamos de los derechos fundamentales en un Estado de derecho. Pero ahí está y, como van fracasando todas las medidas que se van tomando hasta ahora, cada vez son más incisivas e intervencionistas. Porque, fracaso tras fracaso, vamos a ir, como dirían en Cataluña, *reblant el clau*. Vamos ahí dándole y cada vez va a peor. Y, como he dicho muchas veces, si esto fuera a mejor, yo no diría nada. Es decir, no me imaginé nunca que multar, amenazar, sancionar o expropiar —algo que no funciona ni con tus hijos, ni con tus mascotas, ni con nada— funcionase con la vivienda. Ah, pero funciona; pues entonces muy bien, ya está, no hace falta decir más. Pero, si cada vez va todo a peor, yo creo que precisamente esa línea intervencionista no es la que debería ser.

En cuanto al tema del medio rural, por ejemplo, un proyecto que me encanta es el del Gobierno de La Rioja. El Plan Revive de La Rioja está funcionando extraordinariamente bien, y el director general está buscando dinero como sea, porque la cantidad de solicitudes que tiene es inmensa. Está consiguiendo la repoblación de una inmensidad de pueblos. No sé si estoy diciendo una barbaridad, pero un 80 o 90% de la población de La Rioja vive en Logroño, y los pequeños pueblecitos, que muchos tenían menos de 200 habitantes,

están dando beneficios —cuanto más pequeñito es el pueblo, más beneficio público hay—, y están consiguiendo repoblar muchos pueblos; ya les digo que hay *overbooking*.

Por lo tanto, si tienen tiempo de llamar a alguien más, les recomiendo que inviten al director general o a quien sea de allí y que les explique el Plan Revive, que está funcionando fantásticamente bien.

No sé si con esto es suficiente.

La señora **PRESIDENTA**: Yo creo que sí, y nos hemos quedado todos intrigados con el plan de La Rioja.

Muchísimas gracias, señor Nasarre, por su comparecencia, por su disponibilidad a estar con nosotros en nuestra comisión y por haber aportado tantos datos.

Muchísimas gracias por todo.

Acompañamos al compareciente y recibimos al siguiente compareciente.

Muchas gracias. **(Pausa)**.

— **DEL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ (TXURRUKA FERNÁNDEZ). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 212/000971).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con el orden del día.

Agradecemos la presencia y asistencia de don Xabier Txurruka Fernández, alcalde del Ayuntamiento de Zarautz. El autor de la solicitud de esta comparecencia es la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

Tiene la palabra el señor Txurruka Fernández, a quien —repito— agradecemos su presencia y su disponibilidad para comparecer ante esta comisión para informar sobre el objeto de esta.

Muchísimas gracias, tiene la palabra.

El señor **ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ** (Txurruka Fernández): Buenas tardes.

Arratsalde on, señora presidenta, señorías.

En primer lugar, quiero agradecerles su invitación para participar en esta sesión, eskerrik asko. Es un honor para mí y para Zarautz, el municipio al que represento. Agradezco poder aportar la voz del municipalismo y acercar a este debate nuestra experiencia local, nuestra perspectiva más cercana de la problemática que supone la dificultad para acceder a una vivienda asequible y que padece y reivindica día a día la ciudadanía.

Me presento: soy Xabier Txurruka Fernández, arquitecto urbanista colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro y, desde 2015, y con dedicación plena, alcalde de la villa de Zarautz. Por tanto, las apreciaciones que paso a exponer en esta comisión las hago, humildemente, basadas en mi formación técnica y mi experiencia como alcalde en estos últimos once años de mandato.

Zarautz es un municipio de 23500 habitantes, situado en el centro geográfico de la costa guipuzcoana. Acostumbrados estamos, aunque no resignados, a rondar el *top* de municipios con precios de venta de vivienda más elevados de todo el Estado. Superamos ya los 6000 euros por metro cuadrado en el mercado de vivienda de venta libre y el precio de venta de la obra nueva se ha disparado y ha arrastrado el mercado de la vivienda de segunda mano.

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en un problema estructural que afecta a los jóvenes zarauztarras, pero también a las personas mayores, a las que tienen movilidad reducida —personas con necesidad de viviendas adaptadas— y a personas con escasos recursos o ingresos o que, por alguna razón, sufren una merma importante de estos. A todas ellas les resulta imposible acceder a una vivienda con los recursos que disponen. El problema afecta también a las clases medias, que ven que los precios inalcanzables del mercado libre superan con creces su capacidad de endeudamiento. Además, la escasa oferta de alquiler hace que el precio supere los 1200, 1300 o 1500

euros al mes. Hacer frente a la carestía de la vivienda es ya un desafío que amenaza la cohesión social. El problema es general, grave y adquiere ya una escala más global que lastra el crecimiento y afecta de manera muy preocupante a las estructuras socioeconómicas del país.

Frente a la frustración que puede suponer la subida descontrolada de precios y la sensación de bloqueo, nos corresponde trabajar con tesón, con realismo y responsabilidad, abordando estrategias coordinadas, estrategias social y políticamente pactadas, que nos saquen de los discursos y del plano teórico para avanzar en el desarrollo de los planes urbanísticos, en su gestión y en su ejecución. Planeamiento, financiación, gestión y ejecución son los pilares fundamentales que debemos abordar para encauzar la solución al problema de la falta de vivienda asequible en nuestros municipios.

La voluntad política para hacerlo nos la suponen a todos y a todas, aunque, señorías, querer no siempre es poder. Íñigo Peñalba, compañero arquitecto y profesor de la Euskal Herriko Unibertsitatea, en el marco del proceso de reflexión Donostiarra 2040, subrayaba esta misma semana que la ciudad de proximidad se construye con mixtura de vivienda tasada, protegida y libre. Comparto plenamente su reflexión. El verdadero reto consiste en atender y dar respuesta a la amplia demanda en su totalidad. Esto requiere capacidad para promover todo el abanico de viviendas de protección pública que permite la ley vasca de suelo: VPO, alojamientos dotacionales y viviendas a precio tasado, tanto en régimen de alquiler como en compra.

En Zarautz, el Ayuntamiento es quien asume la responsabilidad y el liderazgo del planeamiento y la gestión urbanística que le compete, así como el plan de vivienda que se atiende en Zarautz-Lur, nuestra oficina de vivienda. El Ayuntamiento deriva la ejecución edificatoria de la promoción pública directamente al Gobierno vasco y su sociedad pública Visesa y las actuaciones de promoción privada a los propietarios de suelo o mediante procedimientos de enajenación de suelo municipal.

En las nuevas urbanizaciones, por lo general, es el precio de la vivienda libre el que sigue soportando casi en su totalidad el valor del suelo, además de los cada vez más altos costes de las cargas de urbanización de los desarrollos residenciales en los que se integran las viviendas de protección pública. Entre otros, me gustaría mencionar, por ejemplo, la recuperación y descontaminación de suelos y de acuíferos subterráneos, las indemnizaciones por traslados de empresas en los casos de regeneración de suelos industriales en su reconversión a usos residenciales, los realojos o los requisitos cada vez más exigentes en la electrificación de nuevos barrios, por citar algunos casos concretos que conocemos.

Combinamos, por tanto, dos modalidades de gestión para exprimir al máximo nuestra capacidad y posibilitar más oferta de vivienda protegida. La primera, mediante la modalidad público-privada: promotores privados construyen y venden en propiedad viviendas sobre parcelas calificadas por el planeamiento municipal con destino a vivienda protegida de carácter permanente, ya seas VPO en propiedad o viviendas a precio concertado o tasado. Estos precios oscilan desde 1,7 hasta 2,5 veces el módulo del precio de vivienda de protección oficial, lo que hace que el precio final de esta tipología de vivienda tasada —en la práctica sale a mitad de precio que la vivienda libre en nuestro municipio— resulte accesible para jóvenes y familias de clase media. Mientras, y a la vez, la Administración Pública, Ayuntamiento y Gobierno vasco, actuamos de la mano como gestores públicos directos en la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler y en la construcción y gestión de alojamientos dotacionales —también en alquiler— para menores de 36 años y mayores de 65 años, víctimas de violencia de género o en situación de vulnerabilidad.

En el ayuntamiento gestionamos el desarrollo urbanístico de los suelos. El suelo se adquiere por cesión o compra, y el Ayuntamiento cede gratis al Gobierno vasco estos suelos finalistas. Además, bonifica al Gobierno hasta el 95% del ICIO. A partir de ahí, el Gobierno vasco redacta los proyectos, financia, adjudica y ejecuta las obras —en algunos casos también las de urbanización— y gestiona los alquileres. El resultado son alquileres sociales baremados en función de los ingresos, desde 280, 300, 400 hasta 500 euros al mes. El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco y la empresa pública Visesa son

los organismos públicos que construyen, adjudican y gestionan los alquileres de todas estas viviendas en régimen protegido de alquiler permanente. Con un parque total de vivienda cercano a las 12 000 unidades, en estos últimos años hemos desarrollado suelo para posibilitar, en el marco del plan general del 2008 en vigor, la construcción de más de 1000 viviendas protegidas, entre viviendas tasadas y viviendas de protección oficial, 425 de estas últimas destinadas a alquiler público.

Somos conscientes de que solo con la promoción de nuevas viviendas no será posible resolver el problema del acceso a la vivienda en nuestra villa, porque para promover viviendas protegidas hace falta tiempo, tiempo para desarrollar con agilidad nuevos planes y financiación que los soporte. Por ello, hacen falta también otras medidas que favorezcan activar las viviendas que se encuentran fuera de mercado en la ciudad construida. Así, hemos adoptado medidas para limitar el impacto de las viviendas turísticas y favorecer el uso residencial.

El porcentaje de hogares que son residencia habitual ha aumentado en la última década en nuestra villa, porque, entre otras medidas, se han aprobado la modificación de la regulación de las viviendas turísticas, la suspensión temporal de nuevas licencias mientras se tramita la nueva normativa, el incremento del recargo del IBI a las viviendas vacías al 150% y la actualización de la ordenanza para facilitar la transformación de locales en viviendas. Dos datos. En 2011, el 73,7% de las viviendas de Zarautz eran residencia habitual y en la actualidad este porcentaje ha alcanzado ya el 80%. Las viviendas vacías que pagan el recargo del IBI son 907 y representan un 7,6% del parque total del municipio. El resto, 1516 viviendas, responden a diferentes casuísticas, siendo la principal de ellas su utilización como segunda residencia.

Más allá del plano legislativo, también hay otro tipo de medidas activadas desde las diputaciones forales; en nuestro caso, la de Gipuzkoa es la competente en materia fiscal. La política fiscal de desgravación es también una herramienta válida y eficaz para hacer frente a la problemática del acceso a la vivienda.

En la Comunidad Autónoma vasca, cada año más de 300 000 personas se benefician de la deducción por compra de vivienda y cuenta vivienda, que fomenta el ahorro, premia y ayuda a financiar la adquisición de vivienda habitual. A esto se le suman nuevas iniciativas ya en marcha, como la tramitación de la declaración de Zarautz como zona tensionada para poder limitar los precios de las rentas de alquiler. Personalmente, considero que la declaración de zona tensionada requiere un seguimiento objetivo de alerta permanente, no sea que la medida acabe siendo contraproducente y termine desviando la limitada oferta existente a cauces fraudulentos. Otra medida es la actualización de la ordenanza de vivienda tasada municipal para rebajar precios máximos y cambios urbanísticos para facilitar segregaciones de viviendas, ya que el modelo familiar ha cambiado y, a día de hoy, la media se encuentra en 2,3 personas por vivienda. Todas estas actuaciones forman parte de una estrategia iniciada en 2016 con el plan de vivienda impulsado por el actual Gobierno municipal. Somos plenamente conscientes de que no hemos resuelto el problema de la vivienda en Zarautz, pero en diez años sí hemos sido capaces de resolver el problema de la vivienda a más de mil unidades convivenciales zarautzarras.

Muchísimas gracias. Eskerrik asko.

Quedo a su disposición para responder a sus preguntas.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios.

Por Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra doña Maribel Vaquero Montero.

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

La señora **PRESIDENTA**: No hay traducción de euskera.

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

La señora **VAQUERO MONTERO**: Me voy a pasar al castellano. Ya sé que no hay traducción, pero quería hacer esta pequeña entrada en euskera.

Lo primero que quiero es darle las gracias por estar aquí nuevamente para acercar la política de vivienda municipal, para que exponga las oportunidades y las dificultades a las que se enfrentan los ayuntamientos en el objetivo de la planificación urbanística y en el acceso a la vivienda.

Zarautz es un pueblo costero y muy turístico, por lo que garantizar una vivienda asequible también para los zarautzarras que quieren seguir viviendo en su municipio se hace todavía más difícil. Ha explicado cómo han abordado este reto desde el realismo y la responsabilidad con estrategias coordinadas y políticas pactadas; pacto que en esta sede es muy difícil y en vivienda aún más, ya que prevalece la visión ideológica que impide llegar a los pactos que son tan necesarios.

Usted ha hablado de planeamiento, de financiación, de gestión y de ejecución. En relación con el planeamiento, nuestro grupo, junto con el Grupo Socialista, presentamos una proposición de ley sobre modificación de la Ley del Suelo, que llegó a tramitación. Llegamos incluso a debatir la toma en consideración de esta propuesta para facilitar y garantizar los planes urbanísticos municipales que tanto cuesta aprobar y que tan fácilmente pueden ser anulados, incluso por un defecto de forma. ¿Qué propone en relación con este tema? Porque sabe que es dificultoso y costoso aprobar un planeamiento urbanístico. En mi municipio —yo soy de Urnieta—, pasamos más de doce años para aprobar un planeamiento urbanístico. O sea, que la realidad es la que es. Siendo también, como es, representante de vivienda en EUDEL, que es la Asociación de Municipios Vascos, conoce de cerca esta situación en los municipios de Euskadi. Por tanto, nos gustaría conocer su opinión.

Ha hablado también de la ciudad de proximidad, esa que se construye con mixtura de vivienda protegida, tasada y libre. Estoy de acuerdo con usted, los diferentes modelos son necesarios y deben mezclarse, ya que, si no, no atendemos a todas las realidades y necesidades de la ciudadanía, y no hacerlo de forma que se mezclen los diferentes modelos producirá a la larga guetos, y ese no es el modelo guipuzcoano ni el modelo vasco y tampoco es el modelo del Partido Nacionalista Vasco. ¿Nos podría explicar más esa apuesta por las diferentes tipologías y, sobre todo, su apuesta por la vivienda tasada? Me ha llamado mucho la atención cómo ha aumentado la tasa de vivienda habitual en un municipio costero que compite todos los días con la vivienda del alquiler turístico.

También ha hablado del liderazgo municipal y la colaboración entre las diferentes Administraciones públicas, colaboración pública o privada. ¿Cómo repercute en el precio final, el precio del suelo, la regeneración de los suelos, las urbanizaciones, los usos dotacionales? Es un tema muy importante. Usted ha dicho que solo con la promoción de nuevas viviendas no será posible resolver el problema de acceso a la vivienda, porque para ello también hace falta tiempo y una inversión constante y se necesita coordinar esta promoción con otras medidas, como activar las viviendas que hoy se encuentran fuera del mercado o que han salido del mercado por falta de seguridad jurídica.

En cuanto a las viviendas turísticas, ¿qué medida han adoptado para limitar su impacto y favorecer el uso residencial, tal y como he dicho antes, porque ha subido casi un 7% en apenas catorce años? También ha hablado de la importancia de las medidas fiscales, del seguimiento de las zonas tensionadas. Desde el Partido Nacionalista Vasco siempre hemos dicho que los datos y los diagnósticos son importantes para poder realizar una política de vivienda acertada y, sobre todo, cercana al territorio, porque todos los territorios no son iguales. La realidad vasca nada tiene que ver con la de Madrid, por poner un ejemplo. Estamos en el Parlamento estatal y, teniendo en cuenta las funciones que este tiene y el ámbito competitivo que tiene en la vivienda, que es el que es, ¿qué modificaciones legales cree que se tendrían que dar, además de la Ley del Suelo y la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre todo para la vivienda temporal? ¿Qué opinión tiene sobre ello?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 35

Para responder, tiene la palabra el compareciente.

El señor **ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ** (Txurruka Fernández): Sobre la nulidad y anulabilidad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de los actos dictados a su amparo, considero fundamental la modificación del artículo 55, que ha bloqueado la aprobación de planes generales de ayuntamientos de todo signo político. Me consta que han sido numerosos los ejemplos que se han mencionado en el marco de esta comisión, pero permítanme que les comente el caso del Ayuntamiento de Hondarribia, en Gipuzkoa. Inició los trámites para aprobar su plan general en 2005, hace veintiún años; se acabó aprobando este plan general definitivamente en 2017, tras doce años de tramitación. Pues bien, en 2020, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco decretó la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia por la ausencia del preceptivo informe de telecomunicaciones del Gobierno central. Hoy es el día en que Hondarribia sigue tramitando un nuevo plan general que se encuentra en espera de su aprobación definitiva. Desde 2005, Hondarribia lleva ya más de veinte años intentando aprobar un plan general de ordenación urbana. Señores, señoras, esto no puede ser. Es necesario proteger la tramitación del planeamiento urbanístico contra los efectos de la nulidad en cadena.

Sobre cómo abordamos la necesidad de vivienda en nuestro municipio, las casuísticas son muy variadas y tratamos de responder a todo el abanico de necesidades que se nos plantean. Por eso, como he dicho en mi exposición, tratamos de promover, de la mano del Gobierno vasco, aportando en nuestras parcelas, desarrollando en nuestro planeamiento, todas aquellas tipologías que están recogidas en la ley del suelo vasca, en función de las necesidades y de las capacidades de los demandantes.

Se da una casuística muy concreta en nuestro municipio, que se puede dar también, por ejemplo, en la capital —Donostia, San Sebastián— o en la citada Hondarribia, que son ciudades muy turísticas donde los precios de venta son ciertamente desorbitados en el mercado libre. Entonces, si la vivienda de protección oficial tiene un precio aproximado de 180 000 euros y en el mercado libre ronda los 600 000 —esa es la realidad para viviendas de 90 metros cuadrados—, quien supera los límites de ingresos admitidos para las viviendas de protección oficial ¿dónde se queda? ¿En el limbo? Para eso, la ley del suelo vasca articula la figura de la vivienda tasada, que, como he dicho, con precios del módulo de vivienda de protección oficial entre 1,7, 2 o 2,5, nos pone en unos precios de vivienda en propiedad permanente calificada como tasada —es decir, permanentemente tendrá esa calificación, luego no puede ser objeto de especulación— que rondan los 300 000 euros. Por tanto, el precio de la vivienda tasada queda entre los 180 000 de la vivienda de protección oficial y los 600 000 de la vivienda de venta libre. Y esas viviendas de 300 000 euros son las que nos demandan la amplia mayoría de familias zarautzarras, para quienes está destinada específicamente esta figura de vivienda, ya que se exige que uno de los miembros de la unidad convivencial que participa en estos procesos de adjudicación lleve empadronado en nuestro municipio entre cinco y diez años para poder acceder a ella. Es una figura que ha funcionado muy bien en nuestro municipio y que los zarautzarras nos demandan y nos preguntan cuándo se van a promover más viviendas de este tipo. Esta misma legislatura, antes de terminar el mandato, saldrán otras veintiuna viviendas tasadas más en una nueva promoción, que se adjudicarán próximamente, pero en el futuro desarrollo del plan general de ordenación urbana que estamos iniciando considero que la vivienda tasada debe ser una de las figuras más relevantes, ya que entiendo que —como he dicho— en ciudades donde el precio de la vivienda libre está totalmente desorbitado, permite solucionar el acceso a la vivienda. En ese sentido, se está trabajando ya en San Sebastián en la revisión del plan general. El debate está sobre la mesa y considero que es uno de los temas importantes para posibilitar la accesibilidad a la vivienda a las clases medias y a los jóvenes, que tienen unos ingresos con los que es imposible acceder a la vivienda del mercado libre.

Para sacar al mercado las viviendas deshabitadas entiendo que parece necesaria una combinación de medidas fiscales, de protección al propietario y de mejora de los ingresos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 36

y de la seguridad para el arrendador en los programas públicos de intermediación. El recargo del 150% en el IBI en nuestro municipio hemos visto que no consigue sacar más viviendas al mercado. Entre el palo y la zanahoria, parece que la zanahoria puede funcionar mejor que el palo; parece, parece. Por eso, el rango de los ingresos de los arrendatarios y el de pagos a los arrendadores en los distintos programas públicos de intermediación y de alquiler de vivienda deben ser revisados y adaptados ambos a la realidad del mercado.

Sobre las viviendas turísticas, efectivamente hemos visto que las medidas que hemos tomado para limitar el incremento de las viviendas turísticas están funcionando. Ahora mismo hemos limitado la posibilidad de dar licencias a más viviendas turísticas porque entendemos que la vivienda como tal es un derecho que puede chocar con el derecho a la propiedad, pero, en la situación concreta en la que estamos en el municipio, entendemos que el objeto social de esas viviendas debe ser el alquiler. Eso sí, como he dicho, bonificando y ayudando a los arrendadores para que tengan una mayor seguridad.

Creo que le he respondido a todo lo que me ha preguntado.
Eskerrik asko.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Por el Grupo Parlamentario Junts, tiene la palabra la señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltes gràcies.
Molt bon dia. Moltes gràcies, alcalde. Moltes gràcies per ser aquí.

Jo també vaig ser alcaldessa i sé de les dificultats i de la frustració que a vegades es té respecte a la burocràcia a l'hora de gestionar un ajuntament. I aniré una mica per aquest camí. Primer de tot jo volia fer un comentari. En general tots els companys, i és que clar, a Euskadi o a Catalunya, la diferència pressupostària o no de recursos disponibles des de les administracions a Euskadi, per exemple, a Catalunya són quasi un 50% superiors. Llavors és obvi que es pot invertir molt més en general en els serveis públics, també en habitatge. És a dir, que aquest és un fet substancial que pot explicar també el fet de poder desenvolupar algunes polítiques o no. Si a Catalunya suposen 6000 euros per habitant i a Euskadi 9500 euros anuals per habitant, llavors aquí tenim un primer handicap.

M'agrada molt el tema del preu taxat. A Catalunya s'havia fet també fa molt temps. Desconec si a Euskadi també. Jo ho desconeixia. A Catalunya sí que es feia i m'agradaria saber, no sé, alcalde, si vostè m'ho pot explicar, si el que porta l'administració, no l'Ajuntament, el Govern basc, és sòl i finançament o què aporta. És a dir, com s'aconsegueix que aquell habitatge pugui sortir per al ciutadà per aquests 300 000 euros que diu l'entremig entre el de protecció oficial i el de...? M'imagino que és que l'Administració deu cedir el sol com és permanent. No ho sé. No sé com ho fan exactament. Ja puc estudiar. Després veig que estableixen també uns mínims d'empadronament. Crec que ha dit que com a mínim han de ser cinc o en alguns casos, com a mínim deu.

Volia saber, si ho he entès bé, si era això, que en alguns casos estableixen com empadronament mínim el de deu anys en el seu municipi, que entenc que té molta lògica perquè òbviament si fan l'esforç des de l'Ajuntament també vol que sigui cap als seus ciutadans i no que vinguessin de municipis veïns, per exemple. Té molta lògica. I després m'agradaria saber si tenen el mateix grau intens de frustració absoluta amb la burocràcia que ens ve de l'Estat espanyol. Jo no ho sé. I també de les administracions pròpies. Almenys parlo per Catalunya, també de la catalana. El tema de contractació pública. Si volguessin fer obra pública, per exemple, nosaltres almenys tenim unes dificultats extraordinàries i tardem anys per poder contractar públicament qualsevol tipus de servei. Imagini's una obra pública. Però potser he entès que vostès no les feien o ho encarregaven a l'administració autonòmica. Llavors és diferent també? Per tant, volia preguntar-li què pensa de la reducció burocràcia no només en el tema urbanístic, perquè és veritat, allà també podem tardar vint anys a fer modificacions de pla generals. És absolutament frustrant, sinó també amb la contractació pública dels ajuntaments o d'altres administracions.

I perdoni, perquè no volia posar en un problema que potser vostè no portarà o vostè el tema de què aporten les administracions no és el que vostè li pertoca i per tant ara no ho sap. Jo només era si ho sabia i si no, segur que ho podem mirar més endavant, perquè crec que ho porta l'Administració basca.

Moltíssimes gràcies.

Muchas gracias. Buenos días.

Muchas gracias, alcalde, por estar aquí. Yo también fui alcaldesa y conozco las dificultades y la frustración que a veces se tiene respecto a la burocracia a la hora de gestionar un ayuntamiento. Iré un poco por este camino. En primer lugar, quisiera hacer un comentario en general a todos los compañeros y es que en Euskadi o, por ejemplo, en Cataluña, la diferencia presupuestaria o, mejor dicho, de recursos disponibles de las Administraciones en Euskadi con respecto a Cataluña es casi de un 50% superior. Por lo tanto, es obvio que se puede invertir mucho más en general en los servicios públicos y también en vivienda. Es decir, este es un tema sustancial que puede explicar el hecho de poder desarrollar algunas políticas o no cuando en Cataluña suponen 6000 euros por habitante y en Euskadi 9500 euros anuales por habitante. Entonces, aquí tenemos un primer hándicap respecto a los demás.

Me gusta mucho el tema del pretasado. También se hizo en Cataluña hace mucho tiempo. No sabía que en Euskadi también —lo desconocía—, pero en Cataluña sí se hacía y me gustaría saber si usted me puede explicar, señor alcalde, si lo que lleva la Administración —no el ayuntamiento, sino el Gobierno vasco— es suelo y financiación o qué es lo que aporta. Es decir, cómo se consigue que la vivienda pueda salir para el ciudadano por estos 300000 euros que dice, entre medios de protección oficial. Me imagino que la Administración debe ceder el suelo. ¿Es permanente? No sé cómo lo hacen exactamente, por eso, ahora que lo tengo aquí a usted se lo pregunto. Veo también que establecen unos mínimos de empadronamiento. Creo que ha dicho que como mínimo tienen que ser cinco años o, en algunos casos, como mínimo diez. Quisiera saber si lo he entendido bien y si es así, que en algunos casos se establezca como empadronamiento mínimo diez años en su municipio, que entiendo que tiene mucha lógica, porque si hacen el esfuerzo desde el ayuntamiento también quiere que sea hacia sus ciudadanos y no que vengan de municipios vecinos.

Después me gustaría saber si tienen el mismo grado intenso de frustración absoluta con la burocracia que nos viene del Estado español y también de las Administraciones propias, hablo también de la catalana, en el tema de contratación pública, si quisieran hacer obra pública. Por ejemplo, nosotros tenemos unas dificultades extraordinarias y tardamos años para poder contratar públicamente cualquier tipo de servicio, imagínense una obra pública. Pero he entendido que ustedes no lo hacían, sino que lo encargaban a la Administración autonómica, entonces es diferente también. Por lo tanto, quería preguntarle qué piensa de la reducción de la burocracia, no solo en el tema urbanístico, porque es verdad que ahí también podemos tardar veinte años en hacer modificaciones de planes generales y es muy frustrante, sino también en la contratación pública de los ayuntamientos o de otras Administraciones.

Y perdone, no quería ponerle en un problema por no llevar usted directamente el tema; lo que aportan las Administraciones no es el tema que le toca a usted y, por lo tanto, usted no lo sabe. Yo solo se lo pregunto por si usted lo sabe y, si no, lo podemos mirar más adelante, porque creo que lo lleva la Administración vasca.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Señor Txurruka, tiene usted la palabra.

El señor **ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ** (Txurruka Fernández):
Moltes gràcies. Eskerrik asko.

La manera de funcionar en nuestro municipio es que el ayuntamiento desarrolla la planificación del suelo, que es nuestra competencia, es competencia municipal.

Desarrollamos el suelo y o bien lo adquirimos, lo compramos, o lo obtenemos por cesión del desarrollo de cada polígono urbanístico. Ese suelo lo ponemos directamente, si es objeto de vivienda protegida, vivienda de protección oficial, destinado al alquiler; porque, en todo ese abanico que tenemos que abarcar, lógicamente, está recogido el alquiler, y resultan alquileres sociales desde los 280 euros —como he dicho— hasta los 500, en un mercado en el que por menos de 1200 euros no tenemos ninguna vivienda. Esto lo ponemos en manos del Gobierno vasco. Al Gobierno vasco nosotros le cedemos la parcela gratuitamente. Además, bonificamos el ICIO, el impuesto sobre construcción de obra, en un 95 % al Gobierno. Es decir, la voluntad de que se haga vivienda protegida de alquiler es plena del ayuntamiento y, por eso, colaboramos con el Gobierno vasco. Es el Gobierno vasco quien pone en marcha los procesos de adjudicación y los procesos de licitación de obra; ellos se encargan. Nosotros hasta ahí hemos llegado, que ya es bastante, desarrollar el suelo y cedérselo al Gobierno vasco. Afortunadamente, la experiencia que tenemos con el Gobierno vasco es muy buena, porque llevamos años colaborando. Incluso, antes de que se diera esta ola de cesiones de suelo por parte de los ayuntamientos y la Comunidad Autónoma vasca hacia el Gobierno vasco, nosotros ya habíamos trabajado en ello y hemos puesto a disposición del Gobierno esas parcelas que hoy se están desarrollando y que vemos que, en ámbitos donde se construyen 1100 viviendas, el 55 % de todas ellas son viviendas protegidas, viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado, viviendas VPO en alquiler y alojamientos dotacionales. Es decir, respondemos a todo ese abanico de necesidades que hay en Zarautz. Aunque no es suficiente, ya son muchísimas viviendas para un municipio de 23500 habitantes. Entonces, de la vivienda pública en alquiler se encarga el Gobierno vasco. De las viviendas tasadas, que es esa figura en la que yo confío tanto y que tanto nos demandan los zarautzarras, históricamente se ha encargado parte el Gobierno vasco, pero no podemos recurrir siempre a lo público para alcanzar todo el desarrollo urbanístico que tenemos en cartera. Entonces, vender viviendas a 300000 euros sí les resulta interesante a promotores privados que, con eso, ven cubiertas las cargas de urbanización y ven un beneficio. La figura de la vivienda tasada limita permanentemente el precio de venta de esas viviendas que se actualizan, pero permanentemente mantienen esa calificación de viviendas tasadas. Por tanto, no pueden ser objeto de inversión especulativa por las medidas que se piden para adjudicar esas viviendas tasadas.

Me preguntaba sobre las condiciones básicas para participar en los procesos de adjudicación de viviendas tasadas. Son las siguientes: estar inscritos en Etxebide, que es el que gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Euskadi, cumpliendo una serie de requisitos, como el empadronamiento; al menos un miembro de la unidad convivencial debe estar empadronado en el municipio de forma ininterrumpida durante cinco años o bien diez años en total sin interrupciones. Asimismo, los límites de ingresos ponderados deben cumplir con que el máximo no pueda superar 1,3 veces el límite vigente para obtener una VPO en régimen general. Igualmente, los demandantes, lógicamente, no pueden ser titulares de otra vivienda en propiedad. Con esas condiciones, hemos respondido a muchas unidades convivenciales zarautzarras, que ven satisfecho, superando los ingresos máximos para poder acceder a una vivienda de protección oficial, su proyecto de vida con una vivienda ya estable; una estabilidad que les ofrece a unos precios que, en muchos municipios del Estado, serán los de la vivienda libre, los 300000 euros por vivienda de 90 metros cuadrados, pero que en Zarautz, tristemente, es la mitad del precio de las viviendas en el mercado libre.

Sobre la burocracia, todos queremos hacer todo mejor, más rápido y ser más eficaces. Nos sucede a todos; a mí el primero en mi ayuntamiento. No estoy para quejarme, la verdad, porque, afortunadamente, todo esto que he comentado es posible cuando se alinea la voluntad política y las ganas de hacerlo con un equipo técnico que ayuda, que empuja y que responde. No tengo más que palabras de agradecimiento al equipo técnico del Ayuntamiento de Zarautz, porque, sin ellos, no hubiera sido posible hacer todo lo que hemos hecho. Entiendo que cuanto mayor es el estamento, mayor es la burocracia. Y ahí sí que no sé cómo, pero sí que es necesario un control, porque no se puede hacer, vía

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 39

declaraciones responsables o silencios administrativos, lo que a uno le dé la gana. Pero ese control tiene que ser ágil y eficaz; y ahí el cuello de botella. No tengo la solución, pero nos sucede a todos. Y entiendo que, cuanto mayor es la institución, mayor es la complejidad del asunto. Yo le hablo de mi modesta escala. Creo que le he respondido.

Muchísimas gracias. Moltes gràcies.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Romero.

La señora **ROMERO POZO**: Gracias, señora presidenta. **(Continúa su intervención en euskera).**²

Lo sabe, es la casa del alcalde de Zarautz, como lo es de todos y todas las zarautzarras y guipuzcoanos. Para mí, además, es un placer hablar con un gran servidor público, con el que he coincidido trabajando en otros intereses de Guipúzcoa, el de la movilidad, muy unido también a la posibilidad de tener un acceso a una vivienda en un lugar que, con independencia de tus recursos, puedas acceder a los servicios de todos los guipuzcoanos y guipuzcoanas. Fue un gran colaborador desde posiciones políticas diferentes y niveles institucionales diferentes, y lo tengo que reconocer.

Quiero empezar reconociendo, señor Txurruka, algo que creo que es justo decir en esta comisión. Zarautz no es un municipio al que pueda reprochársele haber permanecido inmóvil —lo ha dicho usted— ante el problema de la vivienda; al contrario, ha sido un municipio pionero en la planificación residencial, con un plan de vivienda muy anterior al de muchos otros municipios, y eso es cierto. El equipo de Gobierno de Zarautz ha promovido vivienda libre, vivienda tasada, vivienda protegida, vivienda protegida en alquiler, alojamientos dotacionales y actuaciones urbanísticas, que han permitido incrementar de forma muy importante la oferta de vivienda. También creo que es justo reconocer que ese esfuerzo ha sido posible —lo ha dicho también el alcalde— gracias a la colaboración entre las distintas Administraciones públicas vascas con competencia exclusiva en esta materia y que queremos seguir manteniendo en nuestro autogobierno. Claro que sí, los vascos tenemos competencias exclusivas en vivienda. Queremos que se respeten, pero, además, no necesitamos que nadie —como decía un compareciente anterior— ordene nuestro caos. Con nuestras competencias exclusivas en vivienda nosotros legislamos no solo con dinero, porque no todo son recursos, que también es importante, pero el Gobierno vasco tiene desarrollada —como bien ha dicho el alcalde— una ley de vivienda que reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, que establece una tipología de vivienda como la vivienda tasada, que no se ha regulado en otros lugares. Además, en el ejercicio de sus competencias exclusivas, acompaña medidas para los pisos turísticos en el ámbito municipal, como en el ámbito fiscal. Por lo tanto, los vascos y las vascas las competencias las tenemos para ejercerlas. No queremos que nadie ordene nuestro caos con nuestros recursos y nuestras políticas. Desde el Gobierno vasco y diferentes ámbitos competenciales lo hacemos.

El Ayuntamiento de Zarautz y el Gobierno vasco, efectivamente —insisto de nuevo—, desde posiciones políticas diferentes —son diferentes los que están en el Gobierno vasco y en el Ayuntamiento de Zarautz—, a izquierda y a derecha han cooperado en la compra de suelo, en convenios urbanísticos, en la promoción de vivienda protegida y en la creación de un parque público que hoy —como ha dicho el alcalde— es muy superior —rondando hasta el 79-80%— al que había antes. Ese es el modelo vasco, ese es el modelo de colaboración política de distintas sensibilidades —insisto, a izquierda y a derecha— y de distintos niveles competenciales, desde ayuntamientos hasta el Gobierno vasco. A nuestro entender, según el Grupo Socialista, este es un ejemplo que merece ser reconocido y que debería inspirar muchas políticas públicas en esta y en otras áreas más allá del Ebro, porque se demuestra que cuando se quiere se puede pactar entre diferentes respetando el ámbito competencial y tomando medidas que sean positivas para el interés general —en

² En aplicación del punto Tercero.7 del Acuerdo de la Mesa del Congreso de los Diputados relativo al régimen lingüístico de los debates en los órganos parlamentarios.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 40

este caso el acceso a la vivienda asequible— por encima de los intereses particulares o partidistas. Por eso, Zarautz me parece uno de los ejemplos más interesantes porque, pese a haber realizado todas estas prácticas —como ha dicho el alcalde—, se abre a implementar otras medidas como las zonas tensionadas, que es una medida coyuntural, puntual y que hay que revisar, porque así está establecida. No es para siempre, es en función de las necesidades de un momento concreto. Esa creemos que es la línea: políticas y herramientas válidas y suficientes de distintas ideologías y niveles institucionales con un objetivo común, que es el que dice la ciudadanía. Hay una emergencia habitacional, nosotros y nosotras, los vascos y vascas intentamos hacerlo lo mejor que podemos ejerciendo, eso sí, las competencias que no queremos que nadie ordene porque nosotros y nosotras somos autosuficientes.

Gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Alcalde.

El señor **ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ** (Txurruka Fernández): Sí, efectivamente. Lo dice el título I del Estatuto de Gernika, de las competencias del País Vasco. Según el artículo 10, la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva, entre otras materias, en la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Por tanto, nosotros no hacemos sino, en el marco del Estatuto de Gernika, y en base a nuestra ley de vivienda, trabajar todo el abanico de posibilidades que ese marco de la ley de vivienda nos permite, porque ciertamente todo hace falta para hacer frente a este problema que tenemos. Y hace falta porque —se lo voy a contar— en el año 2015, cuando llegamos al Ayuntamiento, al Gobierno municipal, la situación era parecida, pero no había oferta de vivienda pública. Era parecida porque Zarautz era el municipio con el precio del metro cuadrado de vivienda libre más caro de todo el Estado, por delante de Marbella, en esa fecha, en 2015. Seguimos en el *top*, pero todo lo que hemos hecho, como he dicho, es solucionar la vida a mil unidades convivenciales zarauztarras.

Por último, ha mencionado izquierda o derecha. Yo ni soy de izquierda ni de derecha. Yo soy abertzale y nacionalista. **(La señora Romero Pozo: Pero hay abertzales de derechas y de izquierdas).**

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Sastre.

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

Primero, quiero darle las gracias al señor Txurruka por estar hoy aquí como compareciente. Además, es un lujo poder hacer un debate entre personas que compartimos la profesión de arquitecto, así que seguro que podemos llegar a muchos puntos en común. También, aunque yo sea de la otra punta de España, quiero reconocer la belleza de su municipio y de la zona en la que está situado.

Decía antes la portavoz del PNV —y tiene razón— que en el momento en el que estamos es muy difícil llegar a consensos en el ámbito político por diferentes cuestiones, pero yo creo que en la mayoría de esta comisión hay un consenso en torno a que tenemos que hacer algo con la nulidad de los planeamientos y para evitar esa situación que bloquea el desarrollo urbanístico de muchísimos municipios en nuestro país y también las oportunidades de muchas personas que quieren acceder a una vivienda. Esto no es solo una cuestión puramente de ámbito administrativo, sino que también influye en la vida de las personas que es para lo que estamos aquí, para intentar mejorarla. Lo que pasa es que es cierto que en nuestro caso nuestra proposición de ley va más allá de esa mera intención de bloquear o de cambiar la cuestión de la anulación de los planeamientos urbanísticos en cascada, nosotros también intentamos resolver cuestiones como utilizar el silencio positivo en beneficio del ciudadano, resolver problemas que hay asociados a la jurisdicción contencioso-administrativa —que después en los juzgados muchos de esos planeamientos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 41

se quedan atascados— o también, por ejemplo, evitar que se perpetúe el problema que hay vinculado a la emisión de los informes sectoriales que, una vez que se desarrolla el planeamiento, es uno de los grandes taponos que nos encontramos. Nosotros consideramos que en cualquier legislación en que se hable de vivienda y suelo es esencial derogar todas aquellas medidas que, según los datos —y me remito a lo que ha dicho el ponente anterior—, están influyendo negativamente en el mercado de alquiler y en la situación de acceso a la vivienda.

Por tanto, en lo esencial, en algunas de las cosas que usted ha dicho podemos coincidir. Nosotros estamos de acuerdo en que hay que tener un amplio abanico de soluciones, que la vivienda tiene que llegar a todos los segmentos poblacionales, muy especialmente a las personas más vulnerables, y eso hay que hacerlo atacando sobre todo aquello que influye en su acceso. Dicen que la política, en algunos casos, influye hasta en el 45% del precio de la vivienda. Por tanto, nosotros tenemos que atacar en eso: en los impuestos, en la seguridad jurídica, en la planificación territorial. Coincidimos también en que las leyes a nivel estatal tienen que ser leyes marco para respetar las competencias de las comunidades autónomas y que —igual que la buena arquitectura se adapta al lugar— el buen urbanismo y la buena legislación urbanística se tienen que adaptar al lugar.

Así pues, planteados esos pilares de base, sí que me gustaría hacerle un par de preguntas. En primer lugar, con respecto a la seguridad jurídica, hablamos de la seguridad jurídica del planeamiento, pero también me gustaría incidir en la seguridad jurídica en el ámbito de las personas físicas. No sé si ustedes han notado una retirada progresiva de vivienda en alquiler del mercado por la falta de seguridad jurídica por parte de los propietarios a la hora de alquilar sus viviendas por cierto riesgo a impago o situaciones de okupación. En segundo lugar, también ha hablado usted de los datos. ¿Tienen ustedes algún dato, en los municipios donde se haya declarado zona tensionada en el País Vasco, de si eso está funcionando de alguna manera o no? Después, no como alcalde, sino como profesional de la arquitectura y del urbanismo, ¿ve usted alguna solución que se nos esté pasando que sea algo más imaginativa desde el punto de vista del desarrollo del suelo, del desarrollo de las ciudades o de la configuración de ciudades? Porque es verdad que el debate a veces está muy secuestrado por los grandes titulares, pero a lo mejor nos estamos dejando algunas medidas que sean útiles y que la técnica pueda ayudar también a resolver este problema.

Por tanto, quedo a la espera de sus respuestas y muchísimas gracias por su comparecencia. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Tiene usted la palabra, señor Txurruka.

El señor **ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ** (Txurruka Fernández):
Muchísimas gracias.

Me alegra ver que en lo básico estamos de acuerdo. Estamos de acuerdo en que hay que afrontar de una manera muy amplia este problema que afecta a la gran mayoría de nuestras ciudades.

Sobre la seguridad jurídica del planeamiento urbanístico, y citando lo que he dicho en mi exposición, son muchísimas las ciudades que han visto caer sus planes urbanísticos por defectos puntuales de informes sectoriales, de carencias de informes sectoriales, defectos de forma. Ahí sí que estamos de acuerdo en que eso debe tener una solución tal y como sucedía en el planteamiento que hacía el Grupo Socialista con el Partido Nacionalista Vasco en la proposición anterior. Eso debe solucionarse, debe resolverse, no puede paralizar. He puesto el caso de Hondarribia, pero sucede en otras muchas ciudades, como el caso de Marbella en su día y en otras muchas ciudades del Estado.

Estoy de acuerdo en que hay que dar seguridad a los propietarios en el tema del alquiler. Hay propietarios que reciben una vivienda en herencia, es muy habitual, muy normal recibir una vivienda en herencia; tienes tu vivienda propia y recibes una vivienda en herencia. Lo que queremos es que eso no se convierta en una pesadilla. Si una vivienda

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 601

30 de junio de 2026

Pág. 42

en herencia tiene una función social y te aporta una renta, que esa renta te dé una seguridad jurídica, que los arrendadores tengan un respaldo, el que sea necesario, para poder sacar esas viviendas al mercado.

Respondiendo a su pregunta, hemos visto que ha aumentado considerablemente —digamos que hasta el 80%— el número de viviendas que pasan a ser de alquiler temporal en nuestro municipio. Es decir, no hay muchas viviendas, pero, si hay cincuenta viviendas ahora mismo en el mercado libre —son menos, las he estado mirando esta mañana, son cuarenta y pocas—, el 80% de estas ya se destinan al alquiler temporal. Y eso es un problema para quienes quieren acceder al mercado de la vivienda en nuestro municipio. Son muy pocas las viviendas que hay en alquiler ahora mismo y el precio en el que están es desorbitado. Por eso vamos a empezar el procedimiento para declarar nuestro municipio como zona tensionada. Hemos sido precavidos en la declaración de Zarautz como zona tensionada porque queríamos ver qué sucedía en otros sitios; no queríamos ser pioneros en esto. La verdad es que, como he dicho, considero que es importante abordar la limitación de los alquileres, pero aportando seguridad jurídica a los arrendadores. El acierto o nuestro trabajo diario está en buscar ese equilibrio y esa seguridad, que esas viviendas que hoy se destinan al alquiler temporal pasen a tener una mayor proyección, que sirvan para responder a las necesidades de los arrendatarios.

Hay información sobre la realidad de otros municipios respecto a su declaración como zonas tensionadas, pero digamos que son muy muy recientes. Ha pasado cerca de un año desde que se declaró zona tensionada el municipio de Errenteria —que fue el primero en Guipúzcoa y es la zona que conozco— y hay diversidad de criterios y de valoraciones; se está evaluando de manera diferente, pero sí parece que se ha visto reducida la oferta de viviendas de alquiler en aquellos municipios. Por eso, en municipios como el nuestro —como en la capital, en Donostia-San Sebastián, y en otros municipios donde tiene un peso importante el turismo—, nosotros defendemos que está bien limitar el uso turístico, que hay que posibilitarlo, pero hay que limitar las viviendas de uso turístico, y favorecer medidas para que los arrendadores puedan ofrecer sus viviendas con mayor seguridad respecto al cobro y ante inquilinaciones también, por supuesto.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por su disponibilidad a comparecer en esta comisión, por toda la información que nos ha dado desde el punto de vista municipalista, que es tan importante.

Se levanta la sesión no sin antes que la comisión —si a ustedes les parece— se una a los deseos de pronta recuperación del secretario de Estado, el señor Lucas.

Muchas gracias.

Eran las dos y cuatro minutos de la tarde.

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