



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 1992

IV Legislatura

Núm. 514

INDUSTRIA, OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS

PRESIDENTE: DON JOSE FELIX SAENZ LORENZO

Sesión núm. 94

celebrada el martes, 29 de septiembre de 1992

ORDEN DEL DIA:

- Comparecencia, a petición propia, del señor Ministro de Obras Públicas y Transportes (Borrell Fontelles), para informar sobre el Plan de Vivienda, así como de la legislación de arrendamientos urbanos (número de expediente 214/000079).
-

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

El señor **PRESIDENTE**: Señoras y señores Diputados, vamos a iniciar la sesión de la Comisión de Industria, Obras Públicas y Servicios, en cuyo orden del día figura la comparecencia del señor Ministro de Obras Públicas y Transportes para informar sobre el Plan de Viviendas, así como de la legislación de arrendamientos urbanos.

Acompaña al señor Ministro la Directora General de la Vivienda.

Tiene la palabra el señor Ministro para informar a la Comisión respecto de los temas señalados.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES** (Borrell Fontelles): Muchas gracias, señoras y señores Diputados por la oportunidad que se me da, con esta comparecencia, de volver a informar a esta

Comisión de dos temas que me parecen de extraordinaria importancia. El primero es la marcha del Plan de Viviendas y, el segundo, los actuales trabajos que el Gobierno está llevando a cabo para la reforma de la legislación de alquileres. Ambos son piezas de una misma política: la política de viviendas.

La primera parte de mi exposición estará dedicada a explicar cómo se está ejecutando el Plan de Viviendas 1992/1995 y, la segunda, a analizar el diseño que estamos haciendo de la legislación en materia de alquileres. La primera parte es estrictamente informativa, en la medida en que se trata de suministrar a esta Comisión datos que permitan valorar de qué manera se está ejecutando el Plan de Viviendas. En cambio, la segunda, me permitirá circunscribirla en una óptica mucho más consultiva. Mi intención es recabar de los señores Diputados de los distintos grupos políticos aquí representados su valoración acerca de las alternativas posibles de modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos que el Gobierno está preparando, siguiendo de esta manera, de una forma pública, los contactos que hemos mantenido en otras ocasiones para conocer cuáles son los puntos de vista de los distintos grupos políticos acerca de un problema complejo, difícil, en el que el Gobierno quisiera extremar la prudencia, pero sin esquivar la insoslayable necesidad de modificar la legislación de arrendamientos urbanos.

Empezando, pues, con el análisis de cómo estamos cumpliendo el programa de viviendas -los señores Diputados tienen un documento que recoge por escrito lo que va a ser mi exposición, para una mayor facilidad y seguimiento de la misma por parte de sus señorías-, recordarán los señores Diputados que, en el mes de mayo de 1991, del Gobierno hizo públicas las líneas básicas de su política de viviendas. Dos meses después, reunimos a la conferencia sectorial de vivienda en Segovia, la primera que se reunía después de dos años de falta de comunicación o de fuertes tensiones entre el Gobierno central y los gobiernos autónomos. En esa conferencia sectorial, entre todas las Administraciones, dimos un impulso político importante para el diseño de una política de vivienda que incorporara elementos nuevos que permitiesen una mayor coordinación y coherencia de las actuaciones entre distintas administraciones, en función de sus diferentes grados de responsabilidad en la materia.

Esta política se concretó posteriormente en dos decretos, en el año 1991, y en la presentación pública del Plan de Vivienda 1992-1995. Una vez elaborados estos decretos y aprobado este Plan de Vivienda con el asentimiento unánime (yo diría más que unánime, hasta cierto punto entusiasta), de los responsables de viviendas de las comunidades autónomas, pasó al ámbito autonómico el desarrollo normativo necesario para aplicar el Plan. Incluso antes de que estuvieran dictadas todas las normas estatales, ya suscribimos acuerdos específicos con tres Comunidades Autónomas para poder iniciar actuaciones de carácter piloto en materia de suelo, concretamente con Valencia, Rioja y Navarra. El año 1991, que es un año no incluido en el Plan -es el último año del anterior Plan- marcó ya una tendencia positiva en las operaciones de

viviendas protegidas. Así, el año 1991 fue un año en el que se financiaron más de 61.000 viviendas, lo que representó un incremento de 56 por ciento con respecto a 1990. Esta cifra de 61.000 viviendas puede en alguna ocasión haber llamado a confusión acerca de los objetivos del Plan. Es posible que se hayan confundido las 400.000 viviendas del Plan 1992-1995 con las 460.000 viviendas de las que se ha podido hablar, sumando al objetivo del Plan 1992-1995 las 60.000 viviendas, objetivo del año 1991. Quizá convenga pararnos un minuto, una vez más, en clarificar que el Plan 1992-1995 se refiere a 400.000 actuaciones en materia de vivienda, y que las 60.000 adicionales de las que a veces se habla al mencionar las 460.000 se refieren a la suma de los objetivos del año 1991, que han sido conseguidos puesto que en el año 1991 hemos financiado 61.000 viviendas a través del último año de los anteriores planes de vivienda. Luego, hablamos de 400.000 viviendas referidas al período 1992-1995, o de 460.000 viviendas referidas al período 1991-1995, como SS.SS. deseen.

También se han adoptado medidas importantes de carácter legislativo para regular los fondos de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión en títulos hipotecarios. Queda pendiente una regulación del ahorro-vivienda, que todavía no ha sido elaborada por el órgano competente, el Ministerio de Economía y Hacienda, pero en todo lo que se podría referir a la regulación financiera, fondos de inversión y fondos de inversión en títulos hipotecarios, ambas normativas han sido ya aprobadas.

Finalmente, queda el tema de la legislación en arrendamientos urbanos, a la que me referiré en segundo lugar.

También quiero comunicar a los señores Diputados que el 15 de abril pasado, el Gobierno creó una comisión para revisar de forma coordinada las normas vigentes en materia de vivienda y de suelo. En esta comisión están integradas las comunidades autónomas, la Federación Española de Municipios y varios departamentos ministeriales. A través de esta Comisión el Ministerio elevará al Gobierno un análisis de posibles actuaciones adicionales en materia de suelo y de vivienda que pudieran reforzar las decisiones ya adoptadas en la política en aplicación.

Como les decía, una vez que el Gobierno apruebe decretos que enmarcan la política desde el ámbito estatal son las comunidades autónomas las que tienen que aplicar esta política. Les recuerdo que la vivienda es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas y que esta exclusividad hay que entenderla inscrita en un marco de política económica general, que es lo que justifica una política de vivienda desde el Gobierno de la Nación. Si no fuera por eso, podría haber políticas autonómicas de vivienda, diferenciadas de cada comunidad autónoma, porque son los gobiernos autónomos los competentes exclusivos en esta materia.

Sin embargo, creo que es bueno -así opinamos todos, gobiernos autónomos y Gobierno central- que la política de vivienda se inscriba en un marco de política económica general, porque tiene un indudable impacto sobre la actividad económica, sobre el empleo, sobre la asignación de recursos financieros, que requiere unas coordina-

nadas genéricas dentro de las cuales se inscriba la labor gestora de las comunidades autónomas. Así lo hemos acordado y yo me congratulo enormemente de haber superado años de tensión y de desencuentros en materia de política de vivienda para entrar en una fase que todos coinciden en calificar de positiva por el grado de consenso que hemos alcanzado entre las distintas administraciones competentes.

Los gobiernos autónomos empezaron, pues, a partir del día 21 de enero de 1992, momento en el que el Gobierno acabó con su tarea normativa, la que a ellos les correspondía, es decir, la elaboración de normas autonómicas para poner en marcha el Plan. Entre las páginas 5 y 6 tienen el cuadro 1, que les indica de qué manera las comunidades autónomas han ido desarrollando su normativa específica. En enero acabamos el trabajo con la firma de los convenios, que se efectuó solemnemente en la conferencia sectorial de vivienda, celebrada en Murcia. En el mes de enero, por así decirlo, con los convenios firmados, la financiación conseguida y acordado el reparto territorial de fondos, las distintas comunidades autónomas iniciaron su tarea normativa específica que, como pueden ver, se ha extendido entre febrero y junio. Algunas comunidades autónomas ya lo hicieron en marzo y otras han esperado hasta el mes de junio por distintos problemas en los que no me corresponde entrar. En el mes de junio, tres comunidades autónomas, las últimas, dictaron sus normativas autonómicas.

Estas normas les permiten intentar ejecutar los objetivos del Plan en el bien entendido, señorías, de que cada comunidad autónoma tenía unos objetivos claramente identificados. Las cifras no resultan de un reparto regadera de recursos financieros, sino de un análisis previo, municipio a municipio —y ahí está el interés y el mérito del Plan—, de las necesidades y de las posibilidades de satisfacer estas necesidades, a través de aportaciones de suelo. Les recuerdo que el Plan tiene un mecanismo de coordinación y de cooperación que se puede resumir en una frase: habrá financiación para aquellos entes territoriales que sean capaces de aportar suelo a un coste compatible con el precio final de la vivienda ofertada. Suelo a cambio de financiación; corresponsabilidad desde la administración del territorio, la única que puede producir suelo, calificarlo o intervenir en el mercado y la que aporta financiación desde los Presupuestos Generales del Estado.

Este equilibrio entre aportación de suelo y aportación de financiación es lo que ha permitido repartir objetivos territoriales entre las distintas comunidades autónomas de una forma no inercial, rompiendo con las tendencias anteriores, disminuyendo la financiación de algunas comunidades autónomas y aumentando la de otras, para atender las necesidades allí donde éstas habían quedado detectadas, favoreciendo las grandes concentraciones urbanas en detrimento de las zonas turísticas, porque las necesidades de vivienda social se manifiestan, sin duda alguna, mucho más en las grandes conurbaciones del país, donde se concentra la población joven y donde el mercado inmobiliario está mucho más tensionado, que

en las zonas costeras turísticas, donde a veces se ha utilizado la VPO no para responder a una necesidad oficial, sino como elemento de apoyo a la actividad de la construcción.

Estos acuerdos permitían (en el cuadro 2 que sigue a la página 6) observar cuáles eran los objetivos que nos propusimos, que vine a explicar a la Comisión y que los señores Diputados acogieron no con desacuerdo, pero, en algunos casos, con escepticismo. En esta Comisión no se me dijo nunca: «Su plan es malo, señor Ministro», sino simplemente: «No nos creemos que lo pueda usted conseguir». No se me presentó una alternativa; simplemente se me manifestó una desconfianza acerca de la viabilidad de unos objetivos tan claramente definidos y tan ambiciosos como éstos.

Observarán los señores Diputados que lo que nos proponíamos para el Plan, en el conjunto de los años 1992-95, eran 400.783 con 93.326 actuaciones adicionales en suelo, que supone casi 450.000 actuaciones entre suelo y vivienda. Distribuíamos esta cifra en el cuadro 3 comunidad por comunidad, en las distintas actuaciones programadas. La matriz del cuadro 3 es la matriz de objetivos territoriales y funcionales. Por cada clase de actuación en cada comunidad autónoma, éstos son los objetivos del Plan 1992-95, con una distribución territorial que nunca habíamos conseguido efectuar «a priori». Eso quiere decir que ha habido un análisis muy estricto y riguroso de las necesidades y de las posibilidades de satisfacer estas necesidades, porque de esto se trata, señorías. Esto no es un inventario de necesidades pura y simplemente; es un inventario de necesidades susceptibles de ser satisfechas. Porque de nada sirve elevar un inventario de necesidades si no tenemos los mecanismos necesarios para actuar sobre el problema. Y estos mecanismos, insisto una vez más, son suelo y financiación. La financiación la garantizan los Presupuestos Generales del Estado y los acuerdos suscritos con las entidades financieras. El suelo es una responsabilidad de los entes territoriales, y por eso éste es un plan cuyo éxito depende crucialmente de una acción coordinada entre administraciones, que es, a fin de cuentas, lo que los ciudadanos exigen del Estado autonómico.

Como pueden ver, el reparto del período 1992-95 se especifica en el cuadro 4, para el año 1992. El corte temporal sería la submatriz temporal de la matriz funcional territorial del cuadro de la página 3. La cuarta parte de la matriz territorial funcional la tienen descrita en el cuadro 4. Allí pueden ver que nos proponíamos 106.000 actuaciones, de las cuales, en régimen de VPO general, 44.000; en régimen especial, 8.600; en vivienda a precio tasado, modalidad del nuevo actual Plan de vivienda, 15.000; en rehabilitación, 11 y en actuaciones de suelo, 26. Por lo tanto, en vivienda «stricto sensu», 80.000, y 26.000 actuaciones adicionales en suelo, que es la bomba que ceba el sistema, permitiendo sobre ese suelo actuar en años posteriores con nuevas y adicionales actuaciones de vivienda. Estos eran nuestros objetivos. A continuación, debo informar a la Comisión de cómo se están

cumpliendo, a lo que dedicamos los cuadros 5 y 6, que tienen identificados los señores Diputados.

Los cuadros 5 y 6 explican la situación actual que permite ser optimistas, porque los datos que les presento indican que, a la fecha de la que tenemos referencia, tenemos solicitudes presentadas por un total de 110.483 viviendas, lo cual significa haber superado el objetivo de las 106.000, planteado en términos de suelo y de vivienda. Recuerden que son 80.000 en vivienda y 26.000 en suelo. A la fecha disponible, en el período enero-agosto, tenemos un conjunto de solicitudes presentadas a la calificación de las comunidades autónomas de 110.483.

Los señores Diputados conocen el proceso. Primero hay solicitudes que se presentan a las comunidades autónomas, después hay calificaciones por parte de estas comunidades autónomas, luego hay presentación a las entidades de crédito de las promociones calificadas para que se concedan préstamos, y posteriormente llegan al Ministerio los expedientes para que se pasen a bonificar los tipos de interés de estos préstamos o se concedan subvenciones directas. Hay, por lo tanto, tres fases del proceso. Para que no haya ni trampa ni cartón, me referiré a las tres.

La primera es la solicitud (como pueden ver SS. SS., 104 por ciento de los objetivos), pero eso no nos autorizaría lanzar las campanas al vuelo, puesto que las solicitudes «per se» no constituyen actuaciones hasta fases posteriores del proceso.

Hay que referirse a un segundo momento del sistema: las calificaciones provisionales. A 31 de agosto, ¿cuántas promociones de las presentadas a calificación han sido calificadas por las comunidades autónomas? Tienen ustedes el dato en el cuadro en la página seis: en total, 71.880, de las cuales son de suelo 3.276, por tanto, estamos hablando de unas 68.000 solicitudes calificadas en vivienda, que hay que comparar con las 80.000 que constituyen el objetivo. También desde el punto de vista de las calificaciones estamos en unos «ratio» de cumplimiento de objetivos ciertamente positivos.

¿De qué es consecuencia esto señorías? Sin duda alguna, de una desviación de la actividad del sector de la construcción hacia la vivienda de protección oficial. El sector de vivienda libre —lo saben ustedes y todo el mundo— está pasando por una cierta atonía en la actividad que ha hecho que el sector dirija su esfuerzo hacia el sector de vivienda protegida.

En este sentido, podemos decir que el Plan de Vivienda 1992-1995 ha sido de extraordinaria importancia para mantener los niveles de actividad de la construcción, y que si no hubiera sido por este Plan el sector estaría en una situación delicada. Eso lo reconocen todos los promotores, lo reconoce el sector unánimemente y podemos felicitarnos por haber tomado esta iniciativa al principio de la nueva acción del Gobierno y por la propuesta que hizo el Partido Socialista a la acción gubernamental para que abordara el problema de la vivienda con renovado ímpetu. Si no hubiera sido así, el sector de la construcción estaría ahora en una situación ciertamente difícil. Pero la coyuntura nos ha favorecido, el Plan se ha visto

enormemente favorecido por ella, y así podemos decir que las solicitudes presentadas representan, de enero a agosto, un doscientos por cien de incremento con respecto a igual período del año 1991. Es decir, estamos recogiendo el cambio de coyuntura y el Plan tiene el viento favorable de una falta de demanda en el sector de la construcción, en el segmento de vivienda libre, que ha transmitido actividad, afortunadamente para ellos y para nosotros, al Plan de vivienda.

Por otra parte, la vivienda a precio tasado, una de las novedades del Plan, demuestra un extraordinario dinamismo, consecuencia de que este tipo de actuaciones pueden ser inmediatamente abordadas por el comprador sin esperar a un proceso mucho más lento de maduración cuando hay que pasar a través de una promoción de nueva construcción. Los proyectos visados de vivienda libre, en cambio, han caído, en el período enero-mayo de este año, en un siete por ciento con respecto al año 1991. Los proyectos visados de VPO, en cambio, han aumentado un 20 por ciento.

Desde el punto de vista de la financiación, una vez que las solicitudes han sido aprobadas provisionalmente, los beneficiarios acuden a las entidades de crédito que han firmado convenios con el MOP por valor de 440.000 millones de pesetas para el año 1992 (de acuerdo con una distribución que tienen los señores Diputados en el documento), y las entidades de crédito les conceden préstamos subvencionados.

Hasta el día 25 de septiembre, día en que preparamos esta documentación, habíamos recibido en la Dirección General de la Vivienda un total de 120.000 millones de pesetas de préstamos concedidos por parte de las entidades de crédito, pero sabemos que hay 200.000 millones de pesetas de préstamos ya concedidos que todavía no han tenido entrada administrativa en nuestros servicios. Unos 120.000 han entrado ya. Nos dicen las entidades de crédito que 200.000 millones están concedidos, pero no han entrado todavía oficialmente por nuestros servicios. Por tanto, de 440.000 millones de pesetas que pusieron a disposición del Plan de vivienda, las entidades de crédito han concedido 320.000 millones. Podemos garantizar hoy, primeros de octubre, que a finales de este año habrán recibido préstamos con ayudas estatales 80.000 viviendas, tal como habíamos previsto en el año 1992. El documento les suministra a SS. SS. información, entidad de crédito por entidad de crédito, acerca de qué manera se están comportando los convenios suscritos. Puedo afirmar también que, globalmente, las entidades de crédito se están comportando de forma satisfactoria. Ello a pesar de que las turbulencias monetarias y sus correspondientes impactos sobre los tipos de interés han hecho que el tipo de interés del convenio, el 12,96, se haya situado a la baja con respecto a la evolución posterior de los tipos de interés de mercado.

Cuando suscribimos los convenios con las entidades de crédito creíamos que este tipo de interés, al que quisimos darle un fuerte realismo para evitar que los convenios se convirtieran en papel mojado y no se materializaran ante la falta de rentabilidad potencial para las entidades de

crédito, creíamos, repito, que este tipo de interés se situaba plenamente en el centro de la banda. Hoy, sin embargo, la evolución de los tipos de interés se ha situado en unos parámetros que hacen que este tipo de interés esté en la banda baja, a pesar de lo cual las entidades de crédito, seguramente por las tensiones que se manifiestan en la demanda de créditos y de la actividad económica general, están manteniendo sus compromisos de una forma positiva.

Estos son datos globales. Ahora habría que descender al territorio, comunidad por comunidad, y ver de qué manera unas comunidades están cumpliendo con sus objetivos mejor que otras. Así podríamos referirnos a los cuadros 5 y 6, donde los señores Diputados podrán ver, comunidad por comunidad, qué relación hay entre las solicitudes y los objetivos, o entre las calificaciones y los objetivos; cuál es el mejor punto de vista; cuál es el parámetro más representativo de la realidad. Si tomamos la última fase habría que ver las calificaciones, pero las solicitudes también son «working process» —como diría un inglés—, trabajo en marcha; no se puede olvidar que han entrado y saldrán. De alguna forma tendríamos que tomarlas en consideración pues, de lo contrario, no observamos el sistema en su dinámica total. Ahí podríamos ver que hay comunidades que han superado, que ya están por encima, los objetivos y que, en cambio, hay comunidades con una preocupante desviación con respecto a los objetivos asignados. Hay comunidades como Andalucía, que está en un 96 por ciento en solicitudes y en un 65 por ciento en calificaciones; y otras, como Cantabria, que está en un 28 por ciento en solicitudes y en un seis por ciento en calificaciones. Hay comunidades como Valencia, que está en un 123 por ciento en calificaciones y, otras, que están en un modesto 32 por ciento, pero que, al mismo tiempo, tienen en solicitudes un dinámico 120 por ciento.

Tenemos que ver ambos parámetros a la vez porque espero que todos los grupos políticos aquí representados apoyarán la difícil tarea que tiene que acometer el Ministerio a lo largo de este mes de octubre, que es retirar financiación a aquellas comunidades autónomas que no han cubierto sus objetivos para reasignarla en favor de aquellas otras que están cubriendo con creces los objetivos planteados.

Así se planteó y se especificó en uno de los acuerdos. No sólo había que repartir, porque a la hora de repartir, como saben SS. SS., todo el mundo quiere la parte mayor posible del pastel. Ese es un pastel que después hay que cocinar y, si no se cocina, hay que asignar la harina a cocineros más eficientes. Eso no se hará sin conflictos y sin tensiones, porque, naturalmente, las comunidades que no hayan cubierto objetivos tendrán multitud de razones para justificarlo. Esas razones son muy dignas de ser tomadas en consideración, pero no podemos tener recursos ociosos, dejando sin atender una demanda solvente en territorios donde las administraciones han hecho el esfuerzo de suministrar suelo, mientras que otros territorios, por las razones que sea —yo no entro en valorar la gestión de las distintas comunidades y, mucho me-

nos, a establecer correlaciones entre gestión y coloración política—, no están generando proyectos suficientes para poder utilizar la financiación de la que disponemos.

A finales del mes de octubre, reuniremos a la comisión de seguimiento del Plan. En esa comisión, el Ministerio propondrá redistribuir la financiación disponible, de manera que no haya proyectos sin financiación y financiación sin proyectos, que es lo que nos podría ocurrir si no actuamos, tal como nos propusimos, de forma equilibradora respecto a las actuaciones de unos y otros.

Señorías, quisiera acabar esta exposición recordando, una vez más, que la política de vivienda no es una política cuya responsabilidad competa exclusivamente al Gobierno de la nación, sino todo lo contrario. Es una responsabilidad exclusiva de las comunidades autónomas que se coordina desde el Gobierno de la nación, pero el Ministerio de Obras Públicas y Transportes no puede sustituir las responsabilidades gestoras que tienen las comunidades autónomas y las responsabilidades de programación del suelo en colaboración con los ayuntamientos, que tienen los entes autonómicos.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en su calidad de Ministerio de la Vivienda, no puede tener relaciones directas con las corporaciones locales. Bien que lo quisiéramos a veces, pero no podemos, ni obviamente queremos, vulnerar la estructura constitucional de las competencias del Estado autonómico interfiriendo en el ejercicio de lo que son competencias de las comunidades autónomas, en la relación con las corporaciones locales, en el impulso de la disciplina urbanística, en la generación de suelo edificable a unos costes compatibles con los precios finales de la vivienda entendida como un bien social constitucionalmente protegido. En resumidas cuentas, señorías, es muy probable que alcancemos ampliamente los objetivos del año 1992, pero para ello tendremos que reasignar recursos entre comunidades autónomas.

No sé, señor Presidente, si no sería bueno separar los dos temas para evitar que mi exposición fuera excesivamente monótona; valorar ahora el Plan de vivienda y, a continuación, entrar en un tema en relación con el cual mi planteamiento es mucho más consultivo que expositivo y respecto al que desearía más recibir las opiniones de los señores Diputados que sus críticas.

El señor **PRESIDENTE**: El único riesgo, señor Ministro, es que terminaríamos la sesión muy tarde porque, evidentemente, esto alargaría el trámite. En cualquier caso, vamos a dar la palabra a los grupos parlamentarios para que puedan intervenir. ¿Qué grupos parlamentarios desean hacer uso de la palabra? (**Pausa.**) Por el Grupo Parlamentario Popular, la señora Martínez Saiz tiene la palabra.

La señora **MARTINEZ SAIZ**: Señor Ministro, la exposición que nos ha hecho en esta Comisión hoy sobre el seguimiento del Plan 1992-95 carece de algo muy elemental: usted nos trae una documentación a esta reunión en el día de hoy que le hubiéramos agradecido que nos

hubiera remitido antes para poder valorar más tranquilamente lo que usted nos ha dicho aquí, hoy; haberlo podido contrastar con los datos que nosotros tenemos y haber podido recibir estos mismos datos, porque nosotros se los habíamos pedido por escrito con anterioridad. De esta manera, habríamos realizado una intervención no supeditada solamente a lo que usted nos ha querido informar hoy, sino, como decía, relacionada con nuestros propios datos.

Cuando se discutió este Plan ya dijimos en todos los debates realizados en la Cámara que considerábamos que era un plan insuficiente, que no respondía a las necesidades de vivienda de los ciudadanos de este país, porque, en realidad, es un plan que, en número de actuaciones, lo que hace es volver a indicar actuaciones como las que se preveían, por ejemplo, en 1987 y en 1988. Denunciábamos precisamente en los años 1989, 1990 y 1991 la carencia por parte del Gobierno de un plan de vivienda. Con este plan ustedes han vuelto a planificar los programas de vivienda para cuatro años, pero no dan solución a la demanda tan alta de viviendas, sobre todo, las de carácter social. Por consiguiente, no nos damos por contentos, ni antes ni ahora, con las previsiones y con las propuestas del Ministerio puesto que creemos que es insuficiente el número de actuaciones previstas.

Voy a seguir el mismo orden de su intervención, en primer lugar, para evaluar los datos que nos ha dado de 1991. Señor Ministro, dice usted que el número de actuaciones que se aprobaron en 1991 fueron 62.000, pero hay que tener en cuenta que, al principio, las previstas eran 77.000, según los Presupuestos. Posteriormente, en un Pleno de la Cámara, celebrado el 11 de septiembre, ustedes nos dijeron que eran 70.000 y lo cumplido coincide con lo que usted señaló en la Comisión de Industria el 27 de noviembre de 1991. Fue la única vez que en ese año acertó, porque prácticamente se estaba cumpliendo la ejecución de los Presupuestos. Por tanto, nosotros no nos podemos felicitar, porque lo único que han hecho ustedes ha sido adecuar el número de solicitudes y de actuaciones a los recursos que el Ministerio tenía en ese momento, debido a los recortes presupuestarios o a la política de vivienda. En realidad, en los presupuestos estaban previstas 77.000 actuaciones, y nosotros queremos que se cumplan los presupuestos. Luego hubo que recortar el número de actuaciones y les vino muy bien decir que eran 62.000, lo que coincidía con lo último que usted dijo en esta Comisión el 27 de noviembre.

De todas maneras, creemos que esa cifra es todavía insuficiente para responder a las solicitudes de los ciudadanos que necesitan una vivienda. Efectivamente, 62.000 viviendas se acerca mucho a las 60.000 de las que usted nos habló, pero no podemos felicitarnos por ello; espero que ustedes tampoco, y que sea también insatisfactorio, aunque se cumplieran sus últimas previsiones de noviembre.

En cuanto al Plan 1992-1995, señor Ministro, respecto a las explicaciones y los cuadros que nos ha dado de las solicitudes y calificaciones, nos llama poderosamente la atención que un programa para nosotros ambicioso, co-

mo las actuaciones del suelo, que es lo que posibilitará que en un futuro haya más viviendas de protección oficial, sea el que más bajo esté en cumplimiento. Eso nos llama la atención porque nosotros, como otros grupos de esta Cámara, hemos denunciado que el problema de la vivienda venía por la política de suelo. Por lo que veo en estos cuadros, de una manera muy rápida, la única Comunidad que cumple con el número de calificaciones es la valenciana, precisamente la que se acogió antes a esa política de suelo, en un programa piloto con ustedes y con el Ministerio. Por ejemplo, nos llama la atención que en Andalucía haya solicitudes, pero no calificaciones, igual que en otras comunidades autónomas.

También nos llama poderosamente la atención de estos cuadros que usted nos ha traído que se diga que en la Comunidad valenciana el grado de solicitudes es del 103 por ciento de su programa, y el grado de calificaciones es del 123 por ciento. Me gustaría que nos explicara por qué esa diferencia cuando, de una manera lógica, tendrían que ser mayores las solicitudes que las calificaciones. Eso ocurre también en la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Lamento esta intervención un poco desordenada, pero tenga en cuenta que hemos tenido que adaptar nuestras previsiones de su intervención a los datos que nos ha dado, y eso siempre es incómodo.

También queríamos que usted nos explicara mejor —porque tenemos una duda importante— el último dato que nos ha dado en cuanto a las concesiones de préstamos. Llama poderosamente la atención, respecto a la proporción de calificaciones, que en este momento sólo estén en el Ministerio créditos concedidos por valor de 100.000 millones y que digan que las entidades financieras les hayan dicho que están en trámite aproximadamente 200.000 millones. No nos cuadra muy bien, pero podemos equivocarnos, pues deberían habernos dado los datos a los portavoces de los grupos por lo menos con veinticuatro horas de antelación —vuelvo a quejarme, no es la primera vez que lo digo—, sobre todo cuando la mayor diferencia en cuanto a las solicitudes de financiación con las concedidas está en el Banco Hipotecario. ¿No será, señor Ministro, que está habiendo dificultades encubiertas para la concesión definitiva de esos préstamos? Extraña bastante que sea precisamente el Banco Hipotecario el que más miles de millones tenga en tramitación si con las solicitudes no hay ningún problema y, supuestamente, esas solicitudes se han calificado como hechas por personas que se pueden acoger a esas subvenciones.

Señor Ministro, yo no me puedo felicitar en nombre del Partido Popular porque, como le decía antes, no es un Plan ambicioso. Es un plan yo diría que un poco ramplón de acuerdo con las necesidades de este país. Además, señor Ministro, sucede que el número de solicitudes de viviendas y la concesión de préstamos también va a depender mucho de los presupuestos de años sucesivos. Porque, señor Ministro, ¿nos puede asegurar en esta comparecencia, si es posible, porque los presupuestos ya están ahí, que tiene usted cubiertas todas las necesidades para financiar los compromisos de este año y años sucesi-

vos? A nosotros nos gustaría que también se nos hiciera esta aclaración.

Finalmente, la valoración del Partido Popular en esta Cámara del grado de cumplimiento de este plan respecto a 1992 nos la reservamos para cuando haya terminado el año, cosa que usted también hizo el año pasado cuando nosotros, al final de año, en noviembre precisamente, le pedimos su opinión sobre el grado de cumplimiento en 1991 y usted nos remitió a cuando terminase 1992. Señor Ministro, usted ha tardado mucho en venir a esta Cámara a dar cuenta sobre el Plan de 1991; han pasado demasiados meses.

Por tanto, sólo me queda lamentar una vez más no haber podido ser más profunda en mi intervención, pero los datos se nos han dado en este momento. Esperamos tener otra ocasión para que el debate sea más enriquecedor, tanto para ustedes como para nosotros.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Catalán (Convergència i Unió), el señor Recoder tiene la palabra.

El señor **RECODER I MIRALLES**: En primer lugar, quiero agradecer al señor Ministro su comparecencia y manifestarle que estimamos la documentación que nos ha aportado, pero que, evidentemente, por la premura, no podemos en este momento efectuar una valoración a fondo del seguimiento del Plan. Lo estudiaremos y en su momento ya daremos nuestro punto de vista al respecto de la ejecución de un plan de vivienda que, como el señor Ministro ha dicho, era un plan necesario. Pero le quiero recordar que no fue sólo solicitado por el Grupo Socialista, sino que fuimos otros grupos de la Cámara -yo creo que todos- quienes estuvimos durante mucho tiempo demandando del Gobierno que lo aprobara, ya que lo que teníamos anteriormente era un conjunto de medidas irreales que no servían en absoluto para resolver el problema del acceso a la vivienda en España.

Manifestado que consideramos difícil en este momento poder efectuar una valoración sobre el cumplimiento del Plan, me voy a limitar a manifestar algunos aspectos que nos preocupan de su marcha y sobre los que querríamos saber qué solución se le piensa dar por parte del Gobierno.

En primer lugar, estamos ante un Plan cuatrienal que tiene como uno de sus instrumentos de política de vivienda la subsidiación de intereses. Sin embargo, a pesar de que los objetivos del Plan son cuatrienales, los acuerdos firmados con las entidades de crédito, como ha dicho el señor Ministro, tienen un carácter anual exclusivamente. Es decir, en este momento existe financiación garantizada para el año 1992. Quiero decir con ello que de poco serviría, por ejemplo, que se fueran difiriendo ayudas de cara al futuro si luego no podemos garantizar la financiación mediante acuerdos con las entidades de ahorro. Esa es una primera preocupación que quisiéramos manifestar al señor Ministro.

En segundo lugar, se habló al inicio del Plan de las diferentes posibilidades que se barajaban por parte de su Departamento respecto de la forma de realizar el pago a

las entidades de ahorro del montante que el Gobierno satisface en concepto de subsidiación de intereses. Simplemente quisiera recalcar que ya que supongo que se está en un momento de negociación con dichas entidades de cara a ejercicios siguientes, sería conveniente que para crear un clima de confianza se pagaran esas cantidades con puntualidad. Yo no sé exactamente cuál es el estado de pagos en este momento y quisiera que el Gobierno, por boca del señor Ministro, nos lo pudiera explicar.

Una última cuestión es la siguiente. Desde el año 1988 es sabido que el incremento anual del módulo de protección oficial se situaba por debajo del IPC y evidentemente por debajo del coste de la construcción. Ello nos llevó en un momento determinado a la conclusión de que la política de protección oficial en muchos casos era irreal, y la prueba es que no se construía vivienda de protección oficial.

En 1992, el incremento del módulo ha sido de un 2,32 ó 2,35, no recuerdo exactamente la cifra. No sé si ese incremento ha sido realista. También me gustaría conocer la opinión del Gobierno, porque evidentemente nuestro Grupo no quisiera que nos encontráramos ante la situación de volver a caer en los errores del pasado, que por culpa de suavizar unos incrementos del módulo por debajo del coste del IPC y del precio de la construcción, la política de protección oficial vuelva a ser una política irreal. Por tanto, de cara a 1993 quisiéramos conocer qué previsiones tiene el Gobierno respecto del incremento del módulo, si es que se nos puede avanzar algo en este momento.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo del CDS, tiene la palabra el señor Martínez-Campillo.

El señor **MARTINEZ-CAMPILLO GARCIA**: Quiero agradecer al señor Ministro y a la Directora General de la Vivienda su comparecencia y sus informaciones. Me alegro mucho de que la respuesta al marco de ayudas nuevo, distinto y más amplio en su abanico, que se ofertó como Plan de Viviendas 1992-95, haya sido importante por parte de muchos españoles. Me alegro, además, porque creo que es bien notorio que hemos sido muy beligerantes en materia de política de viviendas. No obstante, y a riesgo de cometer algún error por el hecho de que se trabaja a vuelapluma de la información recibida, no actuaría con justicia si no señalara algunas cuestiones importantes que están por debajo de la respuesta favorable del pueblo español y de los ciudadanos españoles al marco de ayudas ofrecido.

Usted ha señalado que hoy hay una atonía general en la construcción, y esa atonía general, a nuestro juicio, afecta tanto a la demanda como a la oferta. No hay que tener miedo; los ciclos constructivos incluso a veces no coinciden con los ciclos económicos, pero si además hay un momento económico difícil, esa atonía se va a mantener. La demanda solvente hoy en España se ha hecho escasa, no porque no haya necesidad de vivienda, sino porque responde a la situación del momento, a otras cuestiones de tipo sociológico que siempre están presentes en el

mercado de la vivienda. Hay excepciones en grandes ciudades, como Madrid, etcétera, donde se está rompiendo esa burbuja especulativa, y al mismo tiempo que se rompe hay una gran demanda y cierta oferta. Pero, en general, demanda y oferta están casi paralizadas. Desde luego, donde más ha caído la oferta, como decía el señor Ministro, ha sido en la vivienda de renta libre, que ha sido de forma absoluta. Y en viviendas de protección oficial los datos de solicitudes no nos pueden llamar a engaño. Pero una cosa son las solicitudes y otra las concesiones, que es muy distinto. Por otro lado, las calificaciones provisionales vienen de años anteriores, por lo que tampoco pueden llamarnos a engaño ese tipo de cifras.

Actualmente, la realidad del mercado (al margen de esa realidad supra que es decir: le ofrezco ayudas si usted me solicita) es que el parque de viviendas en alquiler no se pone en marcha. La verdad es que siempre hemos pensado que sólo las administraciones públicas, por sí mismas o en empresas de economía mixta, podían llevarlo a cabo, pero no lo están haciendo, y la gestión del suelo, que corresponde, como bien dijo, a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos, deja mucho que desear, y buena prueba de ello es que la aplicación de la nueva Ley del Suelo, según datos del Instituto del Territorio y Urbanismo, solamente se está llevando a efecto, o dice que se lleva a efecto, en el ocho por ciento de los municipios españoles de más de 25.000 habitantes y, en general, no se está adquiriendo suelo ni se está urbanizando. De ahí que los cuadros, salvo en el caso de la Comunidad valenciana, salgan casi al cero absoluto.

La tendencia, por tanto, si es que hasta 1994, según los cálculos que hace todo el mundo, no va a haber una recuperación de la construcción en España y una mayor oferta y, por consiguiente, se escapará la demanda solvente, que por lo menos tendrá ayudas ofrecidas de antemano; la tendencia, repito, debe ser que en momentos de crisis económica no ayudemos nosotros a la recesión, sino que pongamos todos los medios para que, efectivamente, la vivienda de protección oficial, las obras de infraestructura en general en este país, ayuden, y sea de nuevo lo público lo que actúe de motor en un momento en que lo privado no hace casi nada por diferentes motivos; unos, porque tienen razones, y otros, sin razones de ningún tipo.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que ya ha puesto en marcha todo un marco de ayudas, ¿qué puede hacer si, efectivamente, depende de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos el que se lleve a efecto la construcción definitiva? Yo creo que ha hecho algo importante, el marco de ayudas, pero cabe que coopere con las comunidades autónomas y con los ayuntamientos en la gestión física del suelo. Creo que es un momento fenomenal para la adquisición de suelo y para la urbanización, para evitar tensiones futuras. Nunca se nos puso tan fácil, en momentos de decaimiento económico, a los ayuntamientos, a las comunidades autónomas, y con la cooperación del Estado —la cooperación, que quede bien claro—, poder fabricar suelo. Porque, al final, fabricar suelo es como fabricar zapatillas; el suelo

se fabrica, y esa es la clave de evitar luego tensiones futuras y de tener viviendas más asequibles y ampliar la demanda solvente.

Por tanto, bienvenida la primera respuesta: solicitudes al marco de ayudas. Pero sepamos que el sustrato con el que nos estamos manteniendo es un sustrato delicado, donde si ayuntamiento y comunidades autónomas, con la cooperación del Estado, no responden en la gestión física del suelo, el sector puede quedar paralizado. Y, desde luego, frente a la posición que mantienen hoy estas nuevas tendencias conservadoras de que lo público no sirve para nada, pienso que, precisamente, hoy lo público está llamado a cumplir un papel vital, y en materia de viviendas fundamental. Si en lugar del Plan anunciado de 400.000 viviendas pudiéramos hablar de 800.000, mejor. Es decir, lo público tiene hoy, repito, un papel vital para cubrir un período en el cual lo privado va a quedarse en casa refugiado, tal y como apuntan todos los datos.

Desde este punto de vista estamos abiertos a estudiar y a comentar cualquier otra cuestión que nos traigan al Congreso.

· El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Mixto, el señor Oliver tiene la palabra.

El señor **OLIVER CHIRIVELLA**: Muchas gracias, señor Ministro, por su comparecencia.

El inicio de mi intervención es el mismo que el de todos. Nos parece que la información es buena, nos parece incluso muy buena, pero digo que nos parece porque habrá que comprobarla con toda tranquilidad, y en materia de números no quiero hacer nunca juicios de valor porque como los números están ahí, si se hace ese juicio de valor y está equivocado, luego siempre se ve. Por tanto, voy a hablarle más que nada de las impresiones y de algunos puntos que, al menos en un análisis rapidísimo, nos llaman la atención.

El primero de estos puntos simplemente lo voy a anunciar, porque ya ha sido repetido por varias de las señorías que han intervenido anteriormente, que es el relativo al suelo, el cual es muy preocupante. Y es preocupante que solamente tres comunidades hayan solicitado, en cantidad incluso superior a la prevista, las ayudas en el tema del suelo, como son precisamente Baleares y Canarias, cuyas connotaciones más bien podrían crear alguna inquietud sobre si realmente iban destinadas a vivienda social o pudieran ir destinadas a otros intereses, debido a las zonas en las que están —cosa que no dudo en absoluto, porque sé que hay graves problemas en las dos—, y luego en la Comunidad valenciana, en la que, como sabe perfectamente, se superan incluso las previsiones. Pero es preocupante que esto se haya hecho de esta manera o, por lo menos, que de momento la respuesta de otras comunidades sea más bien baja, casi nula. Esa, insisto, es una gran preocupación.

Por otro lado, también quisiera saber si tiene algún comentario que hacer sobre que en la Comunidad valenciana toda la relación entre objetivos, solicitudes y calificaciones es muy alta, y, sin embargo, en el tema del suelo,

concretamente, estamos en un 116,7 por ciento. ¿Esto va a producir algún problema en otras comunidades autónomas? Porque la política de que hay que reinvertir está bien, pero es un tema tan importante que habría que ponderarlo con mucha tranquilidad, ya que no creo que fuera positivo, por cuestión de fechas, el que hubiera desvíos de fondos, y conste que no es que esté diciendo que no envíe más fondos a la Comunidad valenciana, que me parece fenomenal, sino que insisto que hay que ponderarlo.

Un segundo punto del cuadro que me llama la atención es la escasa incidencia que está teniendo el tema de la rehabilitación. En muchos casos se trata de edificios en los que suelen vivir ciudadanos con una renta no excesivamente elevada (hay casos que no; hay casos en los que se trata de rehabilitar viviendas que tienen un valor especial, pero en general no). Sin embargo, yo veo que la relación de solicitudes con respecto al Plan es del 98,3, que no está mal, en cambio, el cumplimiento, la relación entre calificaciones y objetivos es sólo del 40,3 por ciento; o sea, es bajísima. Por ello quisiéramos saber si el Ministerio tiene alguna explicación o sabe a qué es debido esto.

También es válido (y perdone que yo incida tanto en ello) en la Comunidad valenciana, donde, estando los valores en general muy por encima de los previstos, la relación solicitudes-objetivos es sólo del 70 por ciento, y el cumplimiento del 41,9 por ciento. Por tanto, también es bastante baja. Este es un dato que indudablemente nos llama la atención.

Finalmente, en el conjunto del Plan, los objetivos, como el señor Ministro ha dicho muy bien, eran de 106.000 viviendas y las solicitudes están en 110.000; o sea, que son un 104,2 por ciento, y las calificaciones son 71.880, o sea, un 67,8 por ciento. Eso quiere decir que queda un 36,4 por ciento de solicitudes por calificar.

Le voy a hacer una pregunta que yo no sé si me podrá responder, y es: ¿ve alguna relación de esto con el evidente frenazo, o al menos ralentización de la economía española? ¿Puede esto tener algo que ver con las medidas económicas que ha tomado el Gobierno y que pueden desactivar o desincentivar las inversiones? ¿Tiene algo que ver con la falta de fondos del Ministerio, y probablemente de las entidades bancarias? Aquí le pido su opinión, si estima conveniente dárnosla.

Respecto al conjunto del resto del Plan, la verdad es que, felicitándole y felicitándome de que en la Comunidad valenciana las cifras sean muy positivas, quedo también, evidentemente, en hacer un estudio en profundidad y, en su momento, por el procedimiento parlamentario más adecuado, como puede ser una pregunta escrita u oral en el Pleno, ya le haría una valoración más detenida.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Socialista, el señor García-Arreciado tiene la palabra.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Muchas gracias, señor Ministro, por la información que nos

suministra, tanto en su exposición como en el documento que nos ha presentado.

Yo creo que no me excedo en absoluto cuando manifiesto que su Ministerio, en este asunto concreto de la vivienda, ha iniciado una vía política de consenso, de acuerdo con las restantes administraciones, que se ha demostrado extraordinariamente fecunda y extraordinariamente válida, aunque en el debate en el seno del Congreso de los Diputados, fundamentalmente los grupos parlamentarios ajenos a responsabilidad de poder en otros ámbitos geográficos, puedan desmarcarse no sólo del contenido del Plan, sino de los resultados que usted nos ha ofrecido hoy.

Mientras algunos grupos se dedican a comprobar si las sumas están bien hechas y si los resultados se corresponden con la realidad o somos objeto -al parecer- de la posibilidad de un engaño doloso por parte de la Administración, mi Grupo se cree los resultados, se cree los datos y los pone en relación con el Plan.

Cuando se tienen claros cuáles eran los objetivos del Plan, perfectamente establecidos en los Reales Decretos 1.668 y 1.932, tanto en actuaciones protegibles en materia de suelo, como en actuaciones protegibles en materia de vivienda y en el número de VPO de iniciativa pública, de iniciativa privada y de las otras viviendas con el precio tasado; es decir, cuando se tienen perfectamente claros esos objetivos, se recuerda y se conoce que es muy difícil no poder evaluar los resultados del Plan a la vista de las conclusiones y de los números que nos ofrece en esta comparecencia.

Yo creo que ése es el resultado de una política prudente, de una política flexible y de una política compartida, fundamentalmente, por todos los ejecutivos. Este no es un Plan legislativo; esto no es una ley. Este es un Plan de competencia casi estrictamente ejecutiva y, por consiguiente, no es de extrañar la facilidad con que la Administración central ha llegado a acuerdos con otras administraciones para desmenuzar, para establecer los objetivos concretos del Plan en cada una de estas comunidades.

Los principios de colaboración con las comunidades autónomas desde los que se ha efectuado el diseño, el desarrollo del Plan y también el principio de la corresponsabilidad exigible entre todas las administraciones actuantes, permitieron, en su momento, acordar los objetivos posibles y establecer -como usted ha dicho- una matriz de objetivos asumibles no sólo por la Administración central, sino por otras administraciones en desarrollo del Plan de Vivienda.

¿Es insuficiente ese objetivo? No me atrevería yo a decir que no. Cualquier objetivo político, sobre todo los económicos, son siempre insuficientes. Por ello existe esa ciencia económica; si no, no sería preciso hacer uso de ella. Pero, indiscutiblemente, lo que aquí nos afecta es lo acordado por todas las partes, por todos los consejos de gobierno de las comunidades con la Administración central.

El informe de expertos establece que las necesidades de vivienda nueva en España, por los saldos que quedan de familias que se crean menos familias que se destruyen,

parece estar en un máximo histórico que se alcanzará en el año 1996, pero en el período que contempla este Plan, en el orden de las 140.000 viviendas nuevas, parece ser que los expertos establecen que ésa es la necesidad de nuevas viviendas en términos generales. Si de esas 140.000, 100.000 actuaciones están garantizadas por las administraciones públicas y 40.000 se quedan fuera de esas actuaciones protegibles y permanecen en el mercado libre de la construcción de viviendas, no parece sostenible, o por lo menos no parece sustancialmente sostenible, que el Plan pueda ser acusado de insuficiente con sentido descalificatorio, aunque sí insuficiente —como he dicho antes que lo es— en cualquier actividad económica.

Si a esas necesidades netas de vivienda por los saldos familiares de 140.000, restamos las 100.000 actuaciones que están garantizadas por los poderes públicos y consideramos que normativas próximas a entrar en esta Casa pueden dinamizar grandemente el mercado de alquileres, pudiéramos establecer que, sin estar en el mejor de los mundos posibles, realmente se han dado pasos importantes para solucionar en parte —no digo en todo, pero sí sustancialmente— los problemas de vivienda que por diferentes razones se habían planteado en nuestro país en los últimos años.

Tengo que felicitarle, señor Ministro, a usted y a todas las administraciones públicas, sean del color que sean, que han llegado a este acuerdo, porque eso es algo que se intenta muchas veces y muy pocas veces se consigue, y éste parece ser uno de los casos en los que ha sido posible establecer dichos acuerdos. Aquí tenemos la constatación de que ello ha redundado en la eficacia del Plan y que ha sido un éxito compartido por todas las administraciones públicas: la presidida en este caso por el señor Ministro, en lo que se refiere a su Ministerio, y por las otras administraciones públicas.

Su señoría establecía en su última comparecencia en esta Comisión, al hablar de la política de vivienda, una envolvente general, que era la de colaboración con otras administraciones públicas, y el principio de la corresponsabilidad en los desarrollos del Plan. Esta situación se ha producido y ha permitido poder verificar hoy día que se han cumplido los compromisos normativos que asumió el Gobierno a través del señor Ministro. Compromisos normativos que eran los de regular las actuaciones protegibles, como he dicho, tanto en materia de vivienda como de suelo; compromisos normativos referidos a la publicación urgente del texto refundido de la Ley del Suelo y a la regulación de los productos financieros, con especial incidencia en el mercado que nos ocupa. Únicamente queda pendiente el fomento y la regulación de las cuentas-vivienda, que al parecer se encuentra en trámites de hacerse por el Ministerio correspondiente.

Como resultado de todo ello, señor Ministro, creo que podemos tener la satisfacción de decir que éste es un plan de todos, diseñado por todos y ordenado en su adaptación, en su aplicación, de una forma conjunta por todas las administraciones. Fórmula, subrayo, que se ha mostrado extraordinariamente útil y que creo que debe ser asumida por todas las administraciones en importantes

retos legislativos que su Ministerio y esta Comisión van a tener que abordar en fechas muy próximas.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Borrell para responder a las cuestiones planteadas.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES** (Borrell Fontelles): Gracias a todas las señoras y señores Diputados por las observaciones que me han hecho, que constituyen una crítica que valoro en su positiva intención y un estímulo para seguir ejecutando la política de vivienda que hemos consensuado con las comunidades autónomas.

Ciertamente, ninguna política es suficiente. Nunca ha pretendido el Gobierno decir que con 400.000 ayudas a 400.000 familias para que accedan a la vivienda, vieja o nueva, de propiedad o de alquiler, se había resuelto el problema de la vivienda en España. Esto sería una actitud utópica y falta de total realismo. Naturalmente que esto no es suficiente. Hay que seguir haciendo más cosas, y eso requiere, sin duda alguna, más recursos y también más modificaciones normativas y estructurales.

En cuanto a los recursos, estoy seguro que el Grupo Popular va a proponer un incremento del gasto público para conseguir fomentar la política de vivienda, siguiendo con su tradicional actitud en esta materia, es decir, solicitar menos gasto público, en general, y más gasto público en cada uno de las partidas en concreto.

Señorías, la política de vivienda consume dinero, pero afortunadamente tenemos en el Presupuesto de 1993 los recursos presupuestarios necesarios para garantizar la viabilidad del Plan de Vivienda. Esta es una buena noticia que yo transmito a la Comisión. El Presupuesto de 1993 es un Presupuesto, como ha explicado el Ministro de Economía y lo hará más detenidamente cuando se presente a la Cámara, restrictivo, de ajuste, pero que salvaguarda la política de vivienda. Tenemos los recursos necesarios para ejecutar el Plan de Vivienda de 1993, de acuerdo con las previsiones que hemos hecho de los objetivos y la evolución de los mismos. A más objetivos, a objetivos más ambiciosos, más recursos. Si los grupos parlamentarios siguen al Partido Popular en su petición de más gasto público, con muchísimo gusto los gestores podremos convertir estos recursos en mayores objetivos.

Pero, señorías, la política de vivienda no es sólo una política de ayudas, que siempre serían insuficientes; la política de vivienda no es sólo una política de subvencionar, regalar o facilitar abaratando desde el esfuerzo fiscal los costes de la vivienda; no es sólo eso. La política de vivienda es también una política que intenta favorecer el normal funcionamiento de un mercado para que funcione mejor y haya más vivienda asequible, sin necesidad de que sea a partir de una ayuda financiada con los impuestos de todos para conseguir disminuir los costes, pero manteniendo los beneficios de unos cuantos. La política de vivienda es una política que pasa por la reforma de la normativa de alquiler —después entraremos en ello—, de fomentar la inversión a través de los fondos, de reforma del mercado hipotecario y de producción de suelo, tema

en el que han entrado todos los señores Diputados. Desgraciadamente no es como fabricar... (**El señor Martínez-Campillo García: Zapatillas.**) Tenía la palabra zapatillas en la cabeza, pero en catalán, «espardenyas». No es lo mismo; desgraciadamente es algo más complicado y hay más interferencia pública. Sin embargo, es una pieza básica en una política de vivienda.

Yo no quisiera que se valorara la política de vivienda desde una óptica estrictamente intervencionista de decir: voy a poner más dinero de los impuestos de todos para subvencionar. Sería una política muy miope la que sólo hiciera eso. Hay que abaratar costes desde acciones estructurales, tal como está contemplado en el programa de convergencia, y a través de una intervención en el mercado que permita fabricar más suelo.

Hay que huir de los extremos intervencionistas y reglamentistas que han podido producir en el pasado una escasez artificial del suelo a través de unas normas muy restrictivas que, por así decirlo, han creado cuellos de botella en la producción de un bien más escaso en su concreción práctica que en su existencia natural. También hay que huir, cómo no, de las posiciones del capitalismo libertario, que consisten en decir que cada uno haga con su suelo lo que le venga en gana; que no haya normas urbanísticas, que no haya ninguna clase de regulación. ¿Usted es propietario de un suelo? Pues haga en él lo que quiera. Hay gente que opina así, incluso gente significada. Yo no opino así, ni creo que el desarrollo urbanístico del mundo occidental se haya hecho a base de decir: Haga lo que le venga en gana. Yo pienso que todo mercado tiene una regulación, y esa regulación tiene que ser flexible, orientadora de la oferta y la demanda para que se encuentren en precios y en cantidades.

Yo no creo en los mercados sin regular. Ningún mercado funciona bien en ausencia total de regulación; el del suelo tiene que tener su regulación y posiblemente hay que ser más exigentes en su aplicación práctica, pero no dinamitar el sistema diciendo: Ahora no hay planes de desarrollo urbano. Eso sería un verdadero dislate que sólo nos conduciría a situaciones tercermundistas y nos alejaría de Europa.

Por lo tanto, hay que tomar medidas que no se conviertan única y exclusivamente en repartir dinero. En este sentido coincido con la mayor parte de los Diputados intervinientes. Hay que seguir actuando en materia de suelo. Permítanme que les diga que en este momento hay en marcha proyectos de suelo generado por iniciativa pública para cien mil viviendas como consecuencia de actuaciones de las comunidades autónomas, aunque no todas se van a acoger a las ayudas del Plan. Ese Plan no es todo lo que se hace en materia de viviendas. Hay actuaciones autonómicas, repito, en esta materia que discurren por la propia política de cada comunidad autónoma. Por lo que sabemos, hay cien mil viviendas que van a disponer de suelo público como consecuencia del efecto catalizador que ha tenido este Plan, pero no necesariamente a través de ayudas que el mismo concede. La gran mayoría de las comunidades autónomas están sacando a concurso actuaciones públicas en materia de suelo que

explican, en algunos casos, que todavía no se hayan recogidos en los resultados que les suministro las consecuencias sobre el subprograma suelo.

Permítanme que les diga que los datos que traigo a la Cámara no me los he inventado yo; me los han contado las Comunidades Autónomas. Si algún Diputado o Diputada tiene desconfianza sobre los datos que les suministro debe dirigirse a quienes me los han suministrado a mí. En este caso el Ministerio no es sino un coordinador. Las Comunidades Autónomas me dan información y nosotros la transcribimos, la ordenamos, la homogeneizamos, pero les aseguro que si hay algún error, voluntario o involuntario, en estos datos será porque se ha producido en origen, no en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Muchas de las preguntas que me hacen habría que hacérselas a los gestores. No sé qué le pasa a la Comunidad de Valencia, no lo sé más que usted; es decir que me lo cuentan y yo se lo cuento, pero se lo pueden contar directamente en el sentido de que no me siento responsable de cómo están ejecutando el plan de vivienda las Comunidades Autónomas; puedo intervenir «a posteriori», pero no soy el gestor de plan. Este es un tema que conviene resaltar una y otra vez.

Alguna pregunta ha hecho referencia a una posible incoherencia de los datos. Hay calificaciones, señora Diputada, que se acogen a disposiciones transitorias sobre operaciones de planes anteriores y por eso aparecen en la rúbrica «calificación» sin haber transitado previamente por la rúbrica «solicitud», y en buena lógica, como ha apuntado la señora Diputada, parecería que la calificación siempre debe ser menor que la solicitud, porque para ser calificado hay que haber solicitado. Eso sería así si no hubiera historia y no hubiera efectos diferidos de planes anteriores que están en fase, digamos, calificación y no aparecen en la fase solicitud, porque ya aparecieron en otro momento de otro plan. Esta es la razón que explica una incoherencia aparente en los datos, que me ha llamado también la atención, como veo que ha observado la señora Diputada.

En resumidas cuentas, entiendo que la oposición no se congratule por la buena marcha del plan: lo entiendo y no se lo voy a tomar en cuenta. Comprendo que no se puedan ustedes felicitar de que el Gobierno haya hecho un plan que esté yendo bien. Su papel es criticarlo y no aplaudirlo —me refiero en concreto a una determinada óptica con la que se ha valorado esta comparecencia— y no vengo aquí a pedir aplausos; vengo a informar. Estos son los datos; ésta la ejecutoria del plan; parece que va bien; parece que podremos conseguir 80.000 actuaciones a final de año; tenemos 320.000 millones concedidos, porque cada subvención son cinco millones de pesetas por actuaciones; tenemos 70.000 calificadas; siete por cinco son treinta y cinco. Estos son los datos básicos con los que creemos que estamos ejecutando el plan y quedo a disposición de todos los grupos políticos para una posterior comparecencia en un momento más avanzado del ejercicio para verificar si realmente esta visión, que no quiere ser optimista, pero sí describir las cosas como son, es la que se puede hacer de un plan que ciertamente el

Gobierno, hoy por hoy, encuentra satisfactorio, dentro, obviamente, de matices; no todos los subprogramas van bien ni en todas las comunidades van igual de bien, y por ello tenemos que ser muy selectivos a la hora de establecer criterios. Por ejemplo, la rehabilitación, que es una operación con una tramitación muy compleja, es más lenta que otros problemas, y estamos planteándonos revisar la normativa, a través de un proyecto de decreto, que modificaría la tramitación de las ayudas que se conceden a las actuaciones de rehabilitación.

El plan, por otra parte, ha empezado a mitad de año, no por responsabilidad estricta del Gobierno, sino por la actuación de unas comunidades y de otras. Por tanto, creo que conseguir 80.000 actuaciones, movilizar 400.000 millones de pesetas y crear suelo para 100.000 actuaciones posteriores es algo positivo para resolver en parte el problema de la vivienda y orientar las ayudas públicas a aquellos segmentos de la población y del territorio más necesitados de la misma.

Podemos decir que la ayuda a la vivienda que estamos configurando en este plan es al adquirente de vivienda necesitado de ayuda. No todos los ciudadanos españoles deben recibir una ayuda pública para adquirir una vivienda o para alquilarla. No todas las construcciones de vivienda deben recibir una ayuda pública, porque queremos cambiar ciertamente de una ayuda a la piedra, a la construcción como sector de actividad a una ayuda a aquellas clases sociales, jóvenes y urbanas fundamentalmente, que requieren una intervención pública para conseguir acceder a una vivienda, nueva o vieja, en propiedad o en alquiler.

Insistiendo, señorías, en que más tarde podremos valorar hasta qué punto nuestras previsiones son o no acertadas, podríamos pasar ahora a estudiar uno de los aspectos que inciden en la política de la vivienda sin necesidad de movilizar recursos públicos; es la normativa que regula el régimen de alquiler, que constituye una pieza fundamental de la política de vivienda en cualquier país y seguramente más en el nuestro, porque es una pieza que no está adecuadamente diseñada para las necesidades de esta política y de nuestra sociedad.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Ministro.

Si no hay observaciones, yo creo que deberíamos pasar a la segunda parte de esta intervención. Si algún Grupo luego quiere hacer alguna observación respecto a esta primera parte, no habrá ningún inconveniente por parte de esta Presidencia.

Señor Ministro, tiene la palabra para hablar sobre la legislación relativa a arrendamientos urbanos.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES (Borrell Fontelles)**: Así como la primera parte de esta comparecencia ha sido informativa, explicando cómo estaban desarrollándose los acontecimientos del plan de vivienda, en esta segunda parte, señorías, yo quisiera, de entrada, advertirles que se trata fundamentalmente de recabar la opinión de los distintos

grupos políticos acerca de una posible modificación de la legislación de alquileres en la que el Gobierno está trabajando.

Hemos mantenido, y SS. SS. lo saben, contactos anteriores a esta comparecencia, contactos informales, para conocer la opinión de los grupos políticos ante una legislación de gran trascendencia social.

En este momento se están efectuando encuestas para conocer cuál sería el impacto de determinadas medidas que el Gobierno está estudiando. Se han recabado informes del Consejo General del Poder Judicial acerca del anteproyecto que está estudiando la Comisión de Subsecretarios. Yo acudo a esta Comisión hoy con el mejor espíritu de informar y, sobre todo, de recibir sus valoraciones acerca de las alternativas más adecuadas que el Gobierno pueda plasmar en un proyecto de ley que remita a las Cámaras de manera que incorpore ya a nivel de proyecto la sensibilidad, las opiniones, las propuestas que harían los distintos grupos políticos, porque el Gobierno quisiera alcanzar en esta materia el mayor grado de consenso posible. Estoy aquí para intentar construir este consenso, desde la información y desde el diálogo previo a la remisión de un proyecto de ley, con los distintos grupos políticos. Ciertamente, la responsabilidad de remitir un proyecto de ley es del Gobierno y no quiere declinar esta responsabilidad. Simplemente quiere ejercerla de la forma más consensuada posible, quiere ejercerla con el mayor conocimiento posible de cuáles son los puntos de vista de los distintos grupos políticos y si consideran ustedes acertadas o no distintas propuestas en función del impacto que pueden tener sobre el cuerpo social, que reclama una reforma, pero que seguramente espera reformas distintas según como se sitúe en el complejo entramado de intereses que configura hoy el mercado del alquiler en España; un mercado de alquiler regulado por dos normas diferentes: el Decreto-ley 2/1985 y la legislación de 1964 y anteriores. Dos legislaciones que nos colocan en una situación dual, ciertamente poco equilibrada. Por un lado, la mayor parte de los alquileres anteriores al año 1985 está regulada por una legislación excesivamente intervencionista, muy protectora de los derechos del inquilino, que ha tenido como consecuencia, entre otras cosas, matar, anular la oferta de alquiler y, por tanto, a fin de cuentas, redundar en perjuicio de los potenciales alquiladores, y la legislación derivada de la norma 2/1985, a mi entender excesivamente liberalizadora, a juzgar por sus resultados, donde no se establece ninguna norma, ninguna regulación ni en plazos ni en evolución de las rentas, que también ha distorsionado el mercado de alquiler y ha provocado situaciones de inestabilidad, generando unas relaciones excesivamente volátiles entre propietarios e inquilinos.

Dos situaciones límites ambas, con voluntad una de favorecer el mercado, la otra de favorecer al inquilino, y entre las dos seguramente han conseguido que no se desarrolle un mercado de alquiler suficientemente equilibrado, con una norma que sea punto de equilibrio, difícil de conseguir, entre los derechos y los deberes de propietarios y de inquilinos.

Desde el absoluto convencimiento de que el problema de la vivienda en España no tiene solución si no conseguimos desarrollar un mercado de alquiler más extenso y más profundo que el que tenemos, que nos acerque también en eso a los parámetros normales en los países europeos, el Gobierno se ha planteado una reforma que tiene tres elementos fundamentales.

El primero es la definición de un régimen estable, permanente, de futuro, que sustituya a la norma derivada del Decreto-ley 2/1985 y que sólo se aplicaría a los contratos de alquiler que se suscriban después de la entrada en vigor de la ley de la que estamos hablando. Por tanto, primer mensaje de tranquilidad y de seriedad a los mercados: ninguna norma que vaya a regular los contratos de alquiler se aplicaría con carácter retroactivo a los alquileres que se vayan a contratar desde ahora en adelante. Los nuevos contratos de alquiler se regularán por la norma que esté en vigor en cada momento; los que se vayan a efectuar desde ahora hasta que se apruebe una nueva ley, por la norma 2/1985 -Decreto-ley Boyer, para entendernos-, y no se verán modificados posteriormente con efectos retroactivos por una nueva legislación. Esa nueva legislación debe referirse a los nuevos contratos que se suscriban después de su entrada en vigor, y tiene una voluntad de permanencia para dotar de estabilidad al mercado. Esta nueva legislación estaría básicamente regulada por lo que describe el cuadro número 8, que sigue a la página 18. Está sintéticamente resumido lo que podría ser una legislación para los alquileres nuevos, a efectuar después de la entrada en vigor de una ley que así lo establezca, sólo para esos, y con estas características básicas: objeto de necesidad permanente y primaria de vivienda. Por tanto, no estaría regulando la vivienda de temporada o accesos a vivienda que no se entiende que es el carácter de vivienda constitucionalmente protegido, que es la necesidad permanente y primaria de vivienda. Ese es el objeto. Las demás relaciones contractuales en materia de vivienda deberían ser reguladas por el Código Civil y por la voluntad de las partes, sin necesidad de una ley específica que establezca normas reguladoras con carácter genérico.

El establecimiento de la renta debiera ser por el libre acuerdo entre las partes en el momento inicial; pacto inicial, libre acuerdo entre las partes, y una previsión de evolución, según el IPC, a lo largo del plazo mínimo de pacto. Cada año, la evolución estaría regulada por el IPC, mientras dure el plazo mínimo, plazo mínimo de duración, que sería de cuatro años. Es un parámetro que el Gobierno está evaluando. Cuando el Consejo de Ministros aprobó las líneas directrices del plan de vivienda y cuando el Partido Socialista propuso en su programa electoral de las últimas elecciones municipales sustituir el Decreto-ley 2/1985 por otra norma, habló de un plazo de tres o cuatro años. En este momento el borrador plantea un plazo mínimo de cuatro años, pero estoy aquí también para recoger la opinión de SS. SS. sobre la conveniencia de establecer ese plazo en esta cantidad o en otra.

Renovación. La renovación sería por acuerdo expreso

o tácito entre las partes. Es decir, hay un final de las condiciones del contrato al cabo de este plazo mínimo, y no hay condiciones de fin de juego; no hay, por así decirlo, subrogación supletoria ni prórroga de ninguna clase. Se pacta por cuatro años; la renta inicial resulta del libre pacto entre las partes y su evolución a lo largo del período está controlada por la evolución del IPC. La subrogación en el caso de «mortis causa» está establecida en favor del cónyuge superviviente, descendiente, ascendiente y hermanos con convivencia, pero sólo hasta el final del plazo inicialmente contratado; no hay puesta a cero del contador, sino a continuación del plazo hasta el final previsto, aunque cambie el titular por causa de muerte. En caso de intervivos, los que establezcan las resoluciones judiciales en caso de separación, nulidad o divorcio.

La cesión del contrato es solamente posible con previo consentimiento del arrendador, con una excepción, que es el desistimiento unilateral del cónyuge titular y voluntad del otro cónyuge de continuar con el arrendamiento.

La formalización será oral o escrita, salvo las VPO, que requieren forma escrita, en todo caso.

El acceso al Registro de la Propiedad será libre, sin tener que pasar por la notaría y beneficios fiscales, sólo reconocidos a los contratos que se inscriban en el Registro.

Esto en cuanto a la vivienda permanente y primaria.

Para otros usos distintos de vivienda. Para cualquier uso distinto de la vivienda, aquí la norma es mucho menos reglamentista porque la renta es de libre acuerdo, la revisión es libre acuerdo, el plazo de duración es libre acuerdo, la renovación es renta libre y los derechos de traspaso se suprimen, excepción hecha de la continuidad de actividad.

En esos dos cuadros, señorías, tienen ustedes muy sintéticamente, pero muy completamente resumidas, las características de una legislación que pretende situarse en un punto central entre la ausencia total de reglamentación y una reglamentación que anula la oferta de alquiler, como la experiencia histórica nos ha demostrado.

Pero para conseguir un mercado de alquiler eficiente, no solamente hay que regular las condiciones de duración y de renta, sino que hay que establecer también normas procesales que garanticen el derecho del propietario a hacer efectivas las condiciones contractuales, y por eso en el proyecto de reforma se establecen también modificaciones que refuerzan los derechos del propietario a la hora de conseguir hacer efectivas las contraprestaciones que se han pactado, que son a las que tiene que hacer frente el inquilino para evitar la cierta indefensión que se produce ante las situaciones de impago por parte de determinados inquilinos que hoy colocan al propietario en una situación poco defendida por las normas procesales en vigor.

En España tenemos más de dos millones de viviendas vacías. Nuestro parque inmobiliario nos indica que hay más de dos millones de viviendas desocupadas. Por lo tanto, el problema de la vivienda no puede ni debe intentarse resolver a través de un mayor esfuerzo de inversión en vivienda nueva exclusivamente. Una legislación que

resulte aceptable por parte de la oferta y de la demanda puede tener una gran trascendencia a la hora de movilizar este stock de viviendas, que es un capital nacional ocioso alejado de la rentabilidad para su propietario, pero también alejado de la utilidad para el conjunto de la nación, que ha colocado buena parte de su capacidad de ahorro en ese capital ocioso, cuya incorporación a los circuitos de mercado debe permitir distraer recursos, que si no irían orientados a una mayor construcción de vivienda, si hacia otras formas de inversión más necesarias para el país.

España tiene, por ejemplo, más viviendas secundarias que Francia. Según las últimas encuestas o los últimos balances comparados de la vivienda, es curioso cómo este país tiene más viviendas secundarias que Francia, el país por excelencia de la segunda residencia. Como consecuencia de un complejo entramado de factores fiscales, económicos, territoriales, de modelo de desarrollo, de resistencia o reluctancia fiscal, o por cantidad de circunstancias difíciles de compendiar, España tiene más viviendas secundarias que Francia, porque tiene dos millones de viviendas desocupadas y una manifiesta inadecuación entre la oferta y la demanda de la vivienda primaria, de la vivienda permanente, que es la que tenemos la obligación constitucional y la voluntad política de proteger. Este sería el esquema de la futura norma. ¿Sería suficiente? Es posible, hay opiniones políticas que creen que sería suficiente, que no habría que modificar la legislación anterior al Decreto-ley 2/1985. Esta no es una opinión que comparte el Ministro de Obras Públicas y Transporte, responsable de la política de vivienda. Creo que es imprescindible modificar la legislación anterior. Pero entiendo que, por multitud de razones, incluso de oportunidad, haya grupos u opiniones políticas que creen que con una modificación «ad futurum» de la legislación, de forma que se vayan incorporando a esta legislación todos los contratos suscritos con anterioridad a la misma, el tiempo —mucho tiempo— resolvería el problema.

Para los contratos suscritos en aplicación del Decreto-ley 2/1985, ciertamente el tiempo resuelve el problema, porque están suscritos a plazos muy cortos y en cuanto acabe el contrato se adaptarán o se rescribirán con la nueva legislación. Convergen muy rápidamente, porque su constante de tiempo es pequeña; pero para los contratos suscritos con anterioridad y sometidos a un sistema de subrogaciones plurigeneracionales, el pretender que el tiempo lo resuelve todo es jugar con constantes de tiempo muy grandes, y aunque a largo plazo todo se arregla, como decía Keynes, aunque no esté de moda citarlo, a largo plazo, todos muertos. Ciertamente, el problema no es esperar a que un largo plazo, infinito, resuelve problemas que políticamente debíamos afrontar con una voluntad normativa y positiva.

Aquí, señorías, es donde creo que los grupos políticos de esta Cámara debíamos concertarnos para hacer un esfuerzo de renuncia a cualquier manipulación demagógica del problema al que nos enfrentamos, porque es un problema ciertamente difícil de abordar y en el que cualquier interpretación simplista puede conducir a crear

alarmas innecesarias, injustificadas y también a esgrimir el espantajo de soluciones demagógicamente aireadas. Ni todos los propietarios son ricos ni todos los inquilinos son pobres; ni todos los arrendatarios de locales de negocios son pequeños comerciantes de bajos niveles de ingresos ni todos los propietarios son marqueses ávidos de incrementar sus rentas a través de una modificación drástica de los contratos de alquiler. Eso es lo que dificulta el problema. Hay circunstancias que no pueden ser modificadas porque colocaríamos en situación de necesidad y de indefensión vital a un determinado número de personas. El Gobierno, ciertamente, aborda esta reforma con una premisa a la que no va a renunciar, que es la de no crear ninguna situación de necesidad, ninguna situación de indefensión y ningún cambio de las condiciones contractuales que fuera inasumible para el inquilino. Pero desde esta premisa se puede ser más o menos exigente en la reforma y se puede poner más o menos en cuestión el «statu quo». El Gobierno ha abordado su reflexión desde un doble método distinto. Primero, una reforma casuística que modificase los términos contractuales en función de las circunstancias personales de las partes. Entraríamos a distinguir si el inquilino es rico, si el propietario es pobre, si unos son mayores que otros, si unos tienen más renta, más patrimonio; habría que entrar a considerar las circunstancias personales de las partes contratantes. Y el otro método es horizontal, que hace abstracción de las características personales de las partes, y establece una norma de general aplicación, cualesquiera que sean las circunstancias que concurren en cada caso particular, no entrando a considerar si el inquilino es un «yuppy» agraciado por una subrogación o si es un pensionista sin recurso o si el propietario es —que también los hay— pensionista con escasos recursos o si es un capitalista dotado de enormes patrimonios. Es decir, no entrar a considerar las circunstancias de cada caso y legislar con carácter general. Es evidente que lo primero es muy complicado y lo segundo puede ser excesivamente simple. Y, como siempre ocurre, lo complejo es inútil y lo simple es falso. Y las soluciones simples, que algunos han avanzado, tienen el defecto de no garantizar que no se creen situaciones de necesidad. En cambio, las situaciones analizadas una a una tienen el grave inconveniente de la extraordinaria complejidad de su aplicación. Habría que hacer una verdadera ingeniería social para conseguir tratar cada caso en sus estrictos méritos.

Después de muchos análisis, muchas encuestas y muchas valoraciones de la realidad, el Gobierno, en este momento, se plantea una norma de carácter horizontal que no toma en consideración —porque cree que es imposible— y que entraríamos en una casuística que podría rozar con la inconstitucionalidad, al tratar diferentemente los derechos de unos o de otros en función de circunstancias no siempre argumentables en beneficio de unos y en contra de otros— entrar en una casuística, en una norma compleja que analice cada caso, sino una norma de carácter general que aborde el problema de una forma prudente y garantizando que no se producirán situaciones de necesidad. Para ello, fundamentalmente, se man-

tiene el criterio de no modificar la prórroga forzosa del contrato a favor del actual titular, hasta su fallecimiento.

Esta es una premisa que someto a la consideración de los señores Diputados, para recibir su opinión respecto a si sobre esta piedra angular debemos construir una norma o debemos cuestionar esta piedra angular y construir otra. Se mantiene la prórroga forzosa del contrato a favor del actual titular hasta su fallecimiento, en viviendas. Estoy hablando ahora de la vivienda permanente, no estoy hablando de los locales de negocios, que entiendo merecen una consideración diferente. Sobre esta piedra angular es la única forma de garantizar, sin entrar en un análisis casuístico caso a caso, que no se van a producir situaciones de necesidad, reducir los supuestos de subrogación, de acuerdo con las hipótesis que les suministro en los cuadros 10, 11 y 12, reduciendo de forma efectiva la duración de los contratos, en comparación con la que tendrían en ausencia de reforma, permitiendo, sin embargo, el disfrute de la vivienda a las personas más próximas al titular, entre las que se puedan dar situaciones de máxima necesidad. Insisto en que eso merecerá distintas valoraciones y rogaría que en esta comparecencia tuviera ocasión de conocerlas.

Los cuadros 10, 11 y 12 describen la comparación entre el régimen actual y el propuesto para distintas situaciones, en función de que el contrato se halle en el caso inicial, esté en primera subrogación o esté ya en segunda subrogación.

Si está en segunda subrogación -cuadro 12- no hay problema alguno; mejor dicho, la norma no aporta nada nuevo. Hemos partido del criterio de que se mantiene el contrato hasta el fallecimiento del titular, el titular está ya en segunda subrogación y, por tanto, la norma no modifica la actual situación. Cuando acabe el período vital se ha acabado el contrato porque ya no se pueden hacer más subrogaciones.

Si el titular está en primera subrogación, como ustedes saben, el régimen actual prevé la prórroga al fallecimiento del actual arrendatario para la vida del cónyuge o descendientes, mientras que la norma que estamos valorando, y que someto a su valoración política, establece que en el caso de fallecimiento la subrogación se produciría en favor del cónyuge, si existe, y, si no existe y existen hijos menores de 25 años, en beneficio de los hijos menores de 25 años hasta que los cumplan, pero no más allá, como prevé la actual legislación. Si está en la situación de titular inicial la reforma es, por así decirlo, más compacta, acorta más los plazos, porque no se extiende en la vida de tres generaciones, sino que se extiende solamente, como explica el cuadro 10, hasta el fallecimiento del cónyuge, y entonces a hijos menores de 25 años, hasta los 25 años; si no hay cónyuge, hasta hijos menores de 25 años, hasta los 25 años, y si no hay ni cónyuge ni hijos menores de 25 años y hay ascendientes, mientras dure la vida del ascendiente.

Es, por lo tanto, una reforma prudente, que busca un equilibrio entre la voluntad de no crear ninguna situación de necesidad en vida de los titulares y el convencimiento de que una reforma casuística, caso a caso, como

han hecho los italianos, que acaban de reformar drásticamente la legislación de alquileres, sería excesivamente compleja de aplicar, y posiblemente en nuestro país imposible de aplicar, por lo que sacrifica profundidad de la reforma buscando simplicidad y una homogeneidad de condiciones que no cuestione, insisto, las actuales de los titulares en vida.

Naturalmente, esta reforma puede parecer insuficiente a determinados sectores de opinión, y es responsabilidad de los Grupos políticos en la Cámara aquilatar las tendencias y sumar las peras de unos con las manzanas de otros -es la obligación del político, sumar peras con manzanas- para conseguir una legislación que modifique el «statu quo» sin provocar cataclismos sociales.

Finalmente, en materia de locales de negocios, la reforma es más profunda y ofrece al inquilino un conjunto de alternativas básicamente orientadas a permanecer durante menos tiempo, sin modificación de las condiciones de renta, o a permanecer más tiempo, con una evolución real de las condiciones de renta en el medio plazo, de forma que se sitúen en condiciones de mercado. Allí, es el titular del alquiler de un local de negocios quien tiene que calibrar, en función de sus expectativas de continuidad y de rentabilizar, cuál es la estrategia que le parece más conveniente, permanecer durante un plazo, acotado en el tiempo, tanto mayor cuanto menor haya sido su permanencia previa, manteniendo constantes las condiciones de renta, o pactar una duración mucho más larga del período, pero aceptando una actualización progresiva y gradual de las condiciones de renta hacia condiciones de mercado, facilitando la libre movilidad de los factores de producción, pero evitando, también aquí, rupturas bruscas del ejercicio de la actividad, que creemos que sería perrjudicial para los niveles de muchos parámetros de la vida económica.

El documento lo describe y podríamos entrar con más intensidad en un debate que puede verse apoyado con mayor información, que puedo suministrar a los señores Diputados, a quienes invito, si lo creen oportuno, a una reunión más larga, donde podamos debatir esta propuesta que el Gobierno hace.

Finalmente, el proyecto de ley modifica también las condiciones contractuales de la VPO, liberalizando sus transmisiones de forma que se puedan enajenar en el mercado libre vendiéndolas por el precio del mercado, siempre que en ese momento se devuelvan las ayudas públicas recibidas por parte del propietario que vende y se anulen los créditos privilegiados concedidos para el acceso a la propiedad. Usted, pasado un cierto tiempo, puede vender a precio de mercado, pero tiene que devolver al poder público la ayuda que ha recibido y tiene que anular los créditos subvencionados de los que es beneficiario para que, con esos recursos económicos y financieros, otro pueda verse beneficiado con una nueva promoción de VPO. Eso requerirá, sin duda alguna, un comportamiento mucho más estricto por parte de las autoridades competentes para ejercitar su derecho de tanteo y retracto, para poder verificar que las viviendas se transmiten, cuando han sido receptoras de ayudas públicas,

devolviendo estas ayudas, ya que es utópico pretender que esto lo hagan los fedatarios públicos, cuya participación en la transmisión de viviendas cada día me hace ser más escéptico acerca de la utilidad de su función, a la vista de los acontecimientos que continuamente se producen acerca de transmisiones efectuadas por precios claramente fuera de la realidad de mercado, sin que ello parezca inmutar lo más mínimo a los federatarios públicos. Confío en las reformas que el Gobierno va a acometer para abaratar las transmisiones de vivienda y que también el Tribunal de Defensa de la Competencia se pronuncie sobre las condiciones en las que tiene lugar el ejercicio de una actividad profesional, ésa sí, beneficiada de todas las condiciones de protección posibles e imaginables.

Creo que sobre esto debía informar a la Comisión y, como les decía al principio, vengo aquí a someter unas líneas directrices de un proyecto de ley y rogar a los señores Diputados que me hagan llegar, si lo estiman a bien, sus puntos de vista para orientar la tarea del Gobierno a la hora de elaborar un proyecto.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Grupos que desean intervenir? *(Pausa.)* Por el Grupo Popular, tiene la palabra la señora Martínez Saiz.

La señora **MARTINEZ SAIZ**: Señor Ministro, voy a aprovechar esta intervención para hacer algunas puntualizaciones, ya que el señor Presidente nos ha dicho que nos va a permitir hacerlo, sobre su contestación a nuestra primera intervención. Quiero hacer tres puntualizaciones.

En primer lugar, señor Ministro, nosotros vamos a seguir pidiendo el aumento en los presupuestos de los gastos en inversión, y lo único que pedimos al Grupo Socialista, al Gobierno Socialista y al Partido Socialista es que procure no recortar los presupuestos, como lleva haciendo desde los tres últimos años, a mitad de ejercicio, debido a su falta de eficacia en la gestión de los presupuestos, lo que provoca que ningún español y ningún diputado de esta Cámara pueda creer nada de lo que figura en los presupuestos.

La segunda, señor Ministro, es que los datos que usted nos ha dado precisamente certifi- can lo que nosotros decimos, porque tanto en el programa de régimen especial, como en el régimen general, como en el de rehabilitación hay más solicitudes que lo previsto en actuaciones para este año. Por tanto, esto coincide con nuestras previsiones por tratarse de un plan al que se pueden acoger aproximadamente el 80 por ciento de los ciudadanos de este país, dadas las condiciones para acogerse a subvenciones. Creemos que estos datos que ustedes nos dan corroboran la necesidad de vivienda porque hay muchas más solicitudes que capacidad para hacer frente a esas subvenciones por parte del Gobierno y de las comunidades autónomas.

Sobre la tercera, señor Ministro, relacionada con lo que le decía de los presupuestos, quiero leerle algo que usted dijo -para que vea que esta Diputada no es que tenga

ganas de enfrentarse constantemente u oponerse a lo que usted dice- el 11 de septiembre de 1991 respecto a lo que yo le decía sobre las actuaciones previstas. Usted me decía: En 1991 habremos subsidiado unas 70.000 actuaciones que se inscriben dentro del compromiso de las 460.000 para el período 1991-1995, pero la correspondiente carga presupuestaria se plasmará en los sucesivos ejercicios. Yo le recuerdo esto porque hay una gran dificultad por parte de los Grupos Parlamentarios para hacer el seguimiento de los presupuestos y de los planes porque, como le decía antes, normalmente lo que se prevé en los presupuestos -por lo menos por la experiencia que tenemos en los dos últimos años- nunca se corresponde a lo ejecutado debido a los recortes presupuestarios.

Respecto a su intervención sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, señor Ministro, quiero empezar leyéndole un párrafo de la página 25 del documento que nos ha dado, que dice: Desde el Ministerio de Obras Públicas y Transportes se considera absolutamente conveniente la inmediata aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos con todas las modificaciones puntuales que se estimen oportunas respecto al anteproyecto en su versión actual, ya que es necesario cerrar cuanto antes el período de incertidumbre que se ha generado con la expectativa de la reforma. La sociedad española demanda sin ningún género de dudas una legislación moderna y equilibrada en esta materia y es responsabilidad de este Gobierno dar una respuesta adecuada ante problemas pendientes prácticamente desde 1964, que afectan a un porcentaje muy elevado del parque actual. Nosotros estamos muy de acuerdo con este último párrafo: es responsabilidad del Gobierno. En cuanto al período de incertidumbre, quiero dejar muy claro que está generado por los incumplimientos de este Gobierno de traer a esta Cámara los proyectos de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre todo en 1991 cuando había dos compromisos aprobados en la Cámara, y usted lo sabe, para traer antes de finalizar el año 1991 esta reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Señor Ministro, desde 1991, y por lo que habían dicho otros responsables de su Ministerio, nosotros sabemos que ha habido distintos bocetos de proyectos por parte de los responsables de ese Ministerio que han ido sacando y metiendo en los cajones, consultando con los distintos sectores, con otros ministerios, y así hemos llegado hasta la fecha actual, no sin antes haber pasado a principios de año por una época en la que usted públicamente buscaba el consenso o hablaba del consenso necesario para sacar adelante una reforma tan importante, tan esperada y tan necesaria como es la de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Así llegamos, como usted nos ha recordado, a una reunión informal en marzo con los portavoces del Congreso y del Senado. Yo no voy a hablar aquí de lo que allí se dijo, pero sí quiero hacer referencia al más importante compromiso contraído por parte del Ministro al terminar la reunión por el que nos hacía ver la necesidad para todos de una reunión posterior en la que previamente se nos facilitaran los datos que ustedes habían manejado,

para que pudiéramos valorar prácticamente todos los documentos que ustedes habían tenido para elaborar este anteproyecto de modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. A principios de septiembre nos enteramos, a través de los medios de comunicación, de que se ha encargado por el Ministerio, y así se refleja en este documento que hoy nos trae aquí, una encuesta al CIS para saber la respuesta a determinadas previsiones que ustedes contemplan en ese anteproyecto de modificación de la Ley.

A mí me duele especialmente decir hoy esto, señor Ministro, pero yo creo que no es serio por su parte en este momento venir aquí a decirnos que en esta Comisión quiere usted recabar la opinión de los grupos, porque si eso fuera así seriamente y si realmente ésa fuera la verdadera intención del señor Ministro (y, permítame, tengo motivos fundados para dudar, y se los voy a exponer a continuación), usted y su Ministerio hubieran tenido la delicadeza o la gallardía política de enviarnos toda la documentación antes de venir aquí. Señor Ministro, desde marzo han pasado muchos meses, el anteproyecto ha ido y ha vuelto a distintos Ministerios, ha sido rechazado (según noticias dadas por los medios de comunicación) algunas veces (yo digo lo que dicen los medios de comunicación, lo que leo) por la Comisión de Subsecretarios, ha habido numerosas reuniones con distintos sectores y finalmente ustedes encargan una encuesta. Cuando un documento como éste circula por todos los sectores, a los que ustedes se lo han dado, en el que se dice: «Anteproyecto de ley de arrendamientos urbanos» (y yo no me lo invento, me lo han hecho llegar a mí, me imagino que de la misma manera que a otros grupos de esta Cámara), parece un poco llamativo que usted venga hoy aquí a decirnos esto, a pedir nuestra opinión cuando, ya le digo, no ha tenido usted la suficiente gallardía política para habérselo enviado a los grupos, trayendo aquí hoy un documento para pretender que nosotros le demos nuestra opinión sobre algunos esquemas de las cosas más importantes que va a contener ese anteproyecto.

Por tanto, señor Ministro, si usted antes de esa próxima reunión, a la que dice que nos invita, para debatir este anteproyecto nos hace llegar los resultados de esa encuesta del CIS (que yo ya se los he pedido por escrito), así como las fichas que ustedes han elaborado para que el CIS recabe esa información; si tenemos más datos y se nos envía formalmente este anteproyecto de ley que ustedes ya han remitido a otros sectores, nosotros, en el Grupo Popular, no tendremos ningún inconveniente en ir a esa reunión a dar nuestra opinión seria. Si no, señor Ministro, cuando se publique ese anteproyecto en el Boletín de la Cámara, a través de las enmiendas, nosotros daremos nuestra opinión y llegaremos a ese consenso en el debate de ese proyecto, porque, señor Ministro, ante el tratamiento que usted nos pretende dar, la única respuesta nuestra es remitirnos a ese consenso posterior en la Cámara.

Lo que no queremos de manera alguna es servirles a ustedes de coartada una y otra vez diciéndonos que buscan el consenso, cuando la documentación que se nos da

es la mínima; se nos trata incluso en inferioridad de condiciones respecto a otros sectores implicados, a los cuales —como le digo— les han dado ya ese anteproyecto, así como borradores anteriores. También se ha publicado en la prensa económica especializada este verano el anteproyecto.

Señor Ministro, no sé qué juego pretenden. Desde luego, nosotros no queremos seguir el juego en este aspecto, porque creemos que nos merecemos, como todos los grupos de esta Cámara, otro trato. Pensamos —y se lo hemos pedido— que nos merecemos recibir todos los datos para poder así presentar alternativas serias en caso de que fuera necesario. Somos los más interesados, o igual de interesados que los demás —y se lo hemos reclamado muchas veces en la Cámara—, en que esta Ley de Arrendamientos salga adelante para que no siga esta incertidumbre, para solucionar el problema de la vivienda en España y, sobre todo, el problema de la vivienda de las capas económicamente más débiles y que tienen menor poder adquisitivo.

Finalmente, señor Ministro, puede que para usted —utilizando los símiles taurinos que tanto le gustan— como dijo en cierta ocasión, la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Plan Hidrológico Nacional sean dos miuras que usted tiene en la plaza. Lo que nosotros creemos que no se puede hacer es que usted nos lleve a una lidia con unos miuras afeitados. Nosotros queremos debatir en igualdad de condiciones con ustedes y hacer un debate serio, pero con igualdad de trato.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECORDER I MIRALLES**: En primer lugar, señor Ministro, no le puedo agradecer la respuesta a mis anteriores preguntas, porque no me ha contestado, simplemente. A veces, este Diputado tiene la sensación de constituir una parte del escenario que el señor Ministro elige para hacer sus exposiciones a la opinión pública. Creo que éste no es exactamente el lugar adecuado para hacer exclusivamente eso, aunque también le puede servir, pero entiendo, evidentemente, que en la Comisión se ha de producir siempre un debate y éste debe ser a dos bandas.

Entrando, concretamente, en el motivo de esta segunda intervención, política de vivienda de alquiler, nuestro Grupo parlamentario coincide en dos aspectos que el señor Ministro situaba —o me lo ha parecido entender— en la raíz del problema del alquiler. En primer término, en España existe poca vivienda de alquiler, lo cual es evidente si comparamos nuestro mercado de alquiler con el de los países que nos rodean; y, en segundo lugar, existen unas situaciones injustas derivadas del marco anterior y vigente que regula los arrendamientos urbanos. Todo ello nos lleva a la conclusión de que es necesario un nuevo marco que regule los arrendamientos urbanos. Hay muchas fórmulas para acometer esa regulación; modelos no nos faltan, tenemos muchos modelos para elegir,

y hemos de saber elegir aquel que se adapte más a nuestra realidad. Otro aspecto importante que ha de favorecer o debería favorecer uno de los problemas de origen, la poca existencia de vivienda en alquiler, son las medidas fiscales que auspicien esa política. Creo que no se ha mencionado en la intervención del señor Ministro, aunque entendemos que es un aspecto importante y fundamental.

Entrando en la legislación sobre arrendamientos urbanos que se debe acometer, concretamente, es evidente que es difícil equilibrar los intereses contrapuestos que pueden existir entre arrendatarios y propietarios. Entiendo de nuestro Grupo que es fundamental que la legislación que aprobemos -y que querríamos que se aprobara dentro de esta legislatura- constituirá un marco estable con vocación de permanencia durante muchos años. Indudablemente que el Decreto Boyer no constituyó un marco estable. Coincidimos con el señor Ministro en que está absolutamente desfasado. Es más, pensamos que no sirvió para ninguno de los objetivos que pretendía conseguir, en primer lugar, porque creó una situación de claro desequilibrio para el arrendatario en beneficio del arrendador y, en segundo lugar, porque era un marco tan claramente favorable al arrendador que los potenciales constructores o potenciales arrendadores ni se llegaron a creer que éste pudiera constituir un marco con voluntad de permanencia durante años. Ello impidió la existencia de inversión en el campo de la vivienda de alquiler.

También coincidimos con el señor Ministro en que la nueva legislación, debiendo equilibrar los derechos de las partes, no debe crear situaciones de necesidad. Yo creo que ahí habrá una coincidencia de la totalidad de los grupos de la Cámara. A su vez, también creemos que no debemos caer en un marco excesivamente proteccionista, y no me estoy refiriendo ya a la Ley de 1964, pero no podemos hacer nada que se le parezca.

En cuanto a la propuesta concreta que usted nos presenta, permítame que le diga muy pocas cosas; en primer lugar, porque es la tercera propuesta que tenemos en pocos meses. Recibimos una primera que usted nos planteó en el mes de mayo, si no recuerdo mal, que se hizo llegar a los grupos parlamentarios; luego está la propuesta de junio, y la última, la de julio. Estoy de acuerdo en que entre las últimas no hay excesivas modificaciones y, más o menos, ya sabemos por dónde quieren ustedes ir; pero creo que sería preciso que los grupos parlamentarios pudiéramos tener una mayor concreción de por dónde va a ir el Gobierno. Quedo emplazado a la reunión que el señor Ministro dice que va a convocar, a la cual gustosamente nuestro Grupo parlamentario asistirá con sus propuestas.

A nuestro Grupo parlamentario este texto inicialmente nos parece bueno para el consenso. Tenemos discrepancias y alternativas en algunos aspectos, y se las presentamos, pero la propuesta legislativa de arrendamientos urbanos que realiza el texto nos parece buena. Nos parece buena en tanto en cuanto entendemos que aquellas premisas que para nosotros son fundamentales (poner vivienda de alquiler en el mercado, equilibrar los intereses de las partes) están bien tratadas, aunque con matices.

Pero, repito, tenemos alternativas y, en su momento, gustosamente las plantearemos al señor Ministro y al Gobierno. Evidentemente, le consta al señor Ministro la voluntad de este Grupo parlamentario de hacer aportaciones constructivas y, como consecuencia de ello, de poder consensuar este texto.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de Izquierda Unida tiene la palabra el señor Castellano.

El señor **CASTELLANO CARDALLIAGUET**: Me honro en sustituir hoy ante esta Comisión a mi compañero de Grupo don Jerónimo Andréu. Por tanto, es posible que, por no haber pertenecido y no haber participado en los debates de la misma, me encuentre en situación de ventaja; situación de ventaja porque, examinado el problema de la vivienda, para los que no hemos trabajado en esta Comisión, podría parecer que los árboles no nos dejaban ver el bosque, pero yo creo que ya empezamos a ver perfectamente el bosque y los árboles.

Por tanto, yo me atrevería, ya que no he intervenido antes, a decirle al señor Ministro que su Ministerio tiene una política para la construcción de viviendas protegidas y su Ministerio parece ser que tiene también una política para las viviendas de alquiler. Lo que es evidente que carece de una política de vivienda. Porque, claro, oír hablar hoy aquí del Plan de la Vivienda y de una posible reforma de la legislación de alquileres, mezclada con el reconocimiento expreso por su Ministerio de que hay dos millones de viviendas sin alquilar, de que hay una enorme dificultad en lo que se ha dado en llamar la fabricación de suelo, comparado con las noticias que leemos todos los días de la promoción y protección de la especulación, por parte de la propia política del Gobierno, no deja de ser verdaderamente paradójico y contradictorio. No parece muy serio que se pueda estar hablando de una política de vivienda y se olvide la realidad cotidiana de la especulación en materia urbanística a la que el Gobierno no es ajeno.

Hacer cargar las culpas sobre los fedatarios públicos, a no ser que se nos prometa una ansiada reforma de estos cuerpos del Estado que gozan de situación de monopolio, no me parece tampoco muy justo, cuando el propio Estado está olvidando que tiene en su mano una facultad fundamental, que es la de entrar al retracto en toda clase de transmisiones en las que considere que los precios que se hacen constar no obedecen a la realidad. Y para algo tiene un servicio de abogados del Estado o servicio jurídico del Estado que tiene que estar todos los días viendo cómo se pagan los impuestos, a no ser que lo haga en un aspecto tan burocrático como suele ser el que ocupa en los tribunales cada vez que tiene que defender los intereses de este Estado, cada día más reducido.

Es verdad, señor Ministro, que aquí hay que tratar de proteger los intereses de los usuarios o arrendatarios y los intereses de los propietarios, pero en materia de vivienda no son ellos las únicas partes del contrato. El Estado es parte fundamental del contrato desde el momento mis-

mo en que nuestra Constitución hace recaer sobre él la obligación de garantizar a todos los ciudadanos una vivienda digna, adecuada a sus necesidades y a su situación. Por lo tanto, si en algo, aunque no esté de moda hoy el adjetivo, es necesaria una política intervencionista, lo es aquí, porque, sinceramente cuando se trata de una necesidad cubierta constitucionalmente no se puede estar en actitudes de pura contemplación. Y llama la atención que presupuestos de nuestra Constitución sobre los mecanismos para cubrir la utilidad social, cual es la expropiación forzosa, sobre la necesidad de sometimiento de toda la riqueza, bien sea individual o colectiva, a los intereses generales, de pronto se olviden y entremos, por mucho que se trate de discutir aquí el capitalismo libertario, en su marco... De todas maneras, si utiliza la expresión «capitalismo libertario» con un tono despectivo, le agradecería que la retirara y utilizara la verdaderamente despectiva «capitalismo liberal», porque lo libertario suele tener un valor y lo ha tenido en nuestra historia bastante más importante que el otro adjetivo. En todo caso, vamos a entrar en el tema para que no diga que por parte de nuestro Grupo se elude el pronunciarse hoy aquí sobre los proyectos que nos anuncia.

El primer pronunciamiento es que el marco donde encontrar el consenso, dado que ya tenemos experiencia de que toda clase de negociaciones fuera de esta Cámara no conducen a nada, es esta Cámara. Envíen de una vez la ley. Lo dicen ustedes muy frecuentemente cada vez que no encontramos acuerdo en una Comisión y queda todavía, bien sea el Pleno o la tramitación ante el Senado: tiempo habrá de lograr el consenso. Pues bien, envíen la ley. Acabemos de una vez con esta historia de una permanente apelación a la consulta que hace que las leyes se vayan quedando pendientes y que luego aparezcan, generalmente las más complicadas, cuando ya es público y notorio que dentro de poco se va a disolver la legislatura, como nos va a pasar con el Código Penal. Envíen la ley y todos los grupos parlamentarios se pronunciarán sobre su contenido en la forma seria y que compromete, que es haciendo enmiendas y fijando posiciones, en primer lugar.

En segundo lugar, estamos completamente de acuerdo en cuanto al planteamiento que hacen con lo que usted llama el nuevo texto legal, en el que, como afirma, convergerían las situaciones creadas al amparo del Decreto Boyer, y nos parece muy bien, en relación con su propia promesa electoral de corregir los defectos que dicho Decreto pudo tener. Nos parece que, efectivamente, y no queremos ser en modo alguno maximalistas, acometer el estudio de la situación transitoria con respecto a la otra ley es difícilísimo. Reconocemos que, lógicamente, cuando llegue el momento de enmendar, procuraremos tener la máxima comprensión, y queremos que no se produzca ninguna situación de necesidad, ninguna situación de necesidad, en ninguna de las partes, porque a lo mejor contemplamos a veces la situación de necesidad en los inquilinos, y no contemplamos la situación de necesidad en los propietarios; propietarios —porque hay que darse cuenta que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

está afectando ni más ni menos que a los cascos antiguos de las poblaciones— que se ven también impedidos por parte de las autoridades municipales a realizar un conjunto lógico de obra y de consolidación de rehabilitación o de reforma para lo que no tienen la menor posibilidad de repercutir aquéllas en unos inquilinos que carecen de capacidad económica. Por lo tanto, el Estado tendrá que jugar algún papel para que la situación de necesidad no recaiga en el inquilino, no recaiga en el propietario y, como consecuencia de ello las cosas sigan igual. Será fundamental volver a tener presente al Estado en esta situación. No creemos ninguna situación de necesidad ni de indefensión, ni que cree posiciones que sean absolutamente inaceptables por el conflicto social que generen.

Nos parece que puede ser muy compleja la fórmula de buscar cuáles son las condiciones particulares de todos y cada uno. Por compleja que sea, parece ser que por ahora no hay otra; la prueba es que ustedes, cuando llega el momento de dar protección al derecho a la adquisición de la vivienda, acuden a las circunstancias personales, cuál sea el volumen de ingresos del ciudadano que desea adquirir una vivienda, el porcentaje de éstos sobre el salario mínimo, y a la luz de su capacidad adquisitiva, le conceden ustedes el subsidio. ¿Por qué no juega u opera aquí un subsidio en razón de las condiciones personales de quien ocupa una determinada vivienda como en otros países ocurre? La ayuda de alojamiento en Francia hace que juegue libremente el mercado y no salga perjudicado aquel que está en una situación de menos capacidad. Puede jugar el subsidio de forma directa, mediante la pura entrega; puede jugar también de forma indirecta, mediante la deducción por parte de aquel que cumple una función subsidiaria del Estado en la protección del derecho de ese inquilino. ¿Por qué? Porque la otra fórmula, la que usted llama tan objetiva, va a venir a consolidar situaciones de auténtica injusticia por un enorme período. Conste que podemos decir esto porque (usted tiene mejores datos que nosotros) hoy la Ley de Arrendamientos Urbanos no está favoreciendo precisamente a las clases más populares ni a la clase trabajadora que a lo largo de este tiempo ha accedido al mercado de trabajo y se ha visto obligada ni más ni menos que, como consecuencia de esa famosa Ley de Arrendamientos Urbanos, a tener que entrar en la adquisición de la vivienda. Somos el país que tiene el mayor número de viviendas en propiedad y no porque a la gente le haya entrado una especie de mitificación del título de propiedad y de la constancia registral, sino porque no le ha quedado más remedio. Precisamente, la Ley de Arrendamientos está protegiendo situaciones absolutamente injustas; tan injustas como fue, lógicamente, su nacimiento, porque decir que era una legislación proteccionista en general sinceramente es hacer un favor a la anterior situación política, y hay que recordar que la Ley de Arrendamientos Urbanos llegó a esta Cámara (perdón, la equiparación con esta Cámara ya sería insultante), llegó a las llamadas Cortes de la mano de un Procurador en Cortes, el señor don Roberto Reyes, para solucionar un problema absolutamente particular en el barrio de Salamanca, cosa que no debe olvi-

darse. Por tanto, todo el aspecto proteccionista que se corrija y que se examine en toda su profundidad.

En todo caso, lo que es un hecho cierto es que tratar de mantener una situación pretendidamente objetiva es mantener una situación objetivamente injusta, y a lo mejor es necesario acudir a contemplar la situación del pensionista, de la persona en paro, de la persona que carece de ingresos y, al mismo tiempo, contemplar la situación de la persona que a lo mejor como único patrimonio le quedó una determinada vivienda sobre la cual no puede realizar ni una sola reforma, y al no realizar ni una sola reforma, está ocurriendo lo que está ocurriendo: el envejecimiento y el deterioro progresivo de todos nuestros cascos antiguos, que está llevando a situaciones en las que vivimos una auténtica ficción: los ayuntamientos, de un color o de otro, no se atreven a tomar las decisiones de declaración en situación de quiebra de muchas fincas, y sin embargo los inquilinos se ven obligados a vivir en condiciones de absoluta inseguridad y de inhabitabilidad. Eso lo tiene que suplir el Estado.

Al Estado no le queda más remedio, cuando contemple una política de viviendas, que ser un Estado absolutamente intervencionista en un tema que es vital para todos y cada uno de los ciudadanos. No puede cometer la injusticia de hacer recaer una de sus obligaciones en los propietarios. Tampoco puede cometer la injusticia de, desatadas las fuerzas del mercado, dejar a los inquilinos pura y simplemente en situaciones de falta de cobertura, y tendrá que jugar con una política de subsidios absolutamente subjetiva, por vía directa o por vía indirecta, si de verdad queremos cumplir, lógicamente, el objetivo de tener lo que podemos llamar un patrimonio inmobiliario saneado y en alguna medida no causante de situaciones de peligro, que sea rentable y atractivo para aquellos que quieran realizar una determinada inversión y que cumpla la finalidad fundamental de dar cobertura o techo a las personas que lo necesitan.

En resumen, nosotros le pedimos que venga ya la Ley, que venga con esa reforma del Decreto Boyer, y nos daría igual que fueran cuatro o cinco años, en la medida que pensamos que eso puede facilitar que ese mercado salga de la situación de distorsión en que se encuentra y a lo mejor que esos dos millones de viviendas entren en el mundo del alquiler.

Le pedimos también que en este tema, señor Ministro —porque usted pertenece a un Consejo de Ministros en el que no creemos que usted viva en una especie de parcela aislada— entre usted en combinación con el señor Ministro de Hacienda. Si en algún terreno hay una absoluta falta de transparencia fiscal es en el de la vivienda. El fraude fiscal en la vivienda alcanza cotas absolutamente graves y no digamos ya cuando se habla de viviendas que están haciendo competencia desleal a todo el mundo de la hostelería en las zonas turísticas, y luego hablamos de la crisis hostelera. Y hace falta también, de una vez por todas, salir de esa dicotomía en virtud de la cual el que paga las rentas de un local de negocio o de una vivienda, si es una sociedad, lo puede desgravar y, sin embargo, el que paga las rentas de una cosa tan elemental como es la

vivienda no lo puede desgravar. Vamos a ver si empieza a haber aquí transparencia fiscal, contemplando no sólo la política de alquileres, sino la política de vivienda y la política catastral. Y lo mismo que no creamos necesidad en el inquilino ni en el propietario, no creamos necesidad en el Estado y empezamos a pagar impuestos de una vez por todas todo el mundo en lo que se refiere a la tenencia o al alquiler y a la puesta en arrendamiento de unos pisos. A ver si es verdad que esto no sigue siendo uno de los sitios donde mayor fraude fiscal se está cometiendo.

Por tanto, ya que va usted a consultar al Consejo General del Poder Judicial —que, obviamente, le va a dar a usted una contestación retórica diciéndole que sí, que está de acuerdo en que se agilicen los trámites del desahucio, pero luego se presentarán y tardarán un año en resolverse, porque mientras no se tomen otras medidas para que haya más jueces va a ocurrir lo mismo—, mientras consulta usted a otra clase de ministerios, consulte también al Ministerio fiscal, porque, a lo mejor, el Ministerio fiscal se recuerda que a través del impuesto contributivo se tiene que llegar a la redistribución de la riqueza y a la superación de determinadas desigualdades, y éste no deja de ser un campo en el que nadie sabe por qué razones, no se quiere entrar.

El señor **PRESIDENTE**: Le ruego que concluya.

El señor **CASTELLANO CARDALLIAGUET**: Va usted a contar con toda nuestra colaboración en este tema y, desde luego, sin ninguna actitud demagógica, como habrá podido usted observar, bajo ningún concepto; ahora, sí pidiéndoles que, de verdad, dado que parece que alguno de ustedes conserva una cierta trayectoria, por favor, vuelvan a recuperar el Estado, que se les está yendo de las manos.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo del CDS, el señor Martínez-Campillo tiene la palabra.

El señor **MARTINEZ-CAMPILLO GARCIA**: En base a las cuestiones de carácter general que ha descrito el señor Ministro sobre una futura reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, me gustaría, también de forma general, tratar algunos aspectos porque, honradamente, si no lo hago, tendría la sensación de que o no tengo ideas o no he estado hablando de vivienda durante estos años que he estado aquí de Diputado.

Los caracteres generales que usted ha señalado me parecen bastante razonables. La palabra mágica que ha de definir la futura Ley de Arrendamientos Urbanos tiene que ser estabilidad, un marco estable. En ese sentido, me parece que debe insistirse mucho en que no tenga carácter retroactivo.

Creemos también que habría que huir de la tendencia a modificar la Ley de 1964 con ese ribete del Decreto-ley de 1985, huir de hacer una norma excesivamente civilista y no ligada a política de vivienda, que contemple más circunstancias que están dentro de las proyecciones que se quieren hacer en materia de política de vivienda.

Insistía ayer el señor Ministro en normas procesales

más efectivas, y así debe ser. Tanto en materia de socios como en otras cuestiones, las normas procesales en materia de arrendamientos urbanos no son efectivas, no son rápidas, todo ello unido al problema judicial. Por eso proponemos que se piense en la posibilidad de crear alguna instancia no judicial para arbitrar problemas que no lleve a la excesiva judicialización que existe en los arrendamientos: problemas de notificaciones, problemas de plazos, problemas relativos a si se ha realizado o no determinado arreglo. Eso se podría llevar por órganos del tipo de la Cámara de la Propiedad Urbana o ligados a las organizaciones de consumidores, algo que permitiera una instancia arbitral que evitara llevar a los juzgados muchas cuestiones, porque, aparte del tiempo que se pierde, no tienen envergadura para ello, y la rapidez es fundamental en unas relaciones que se han liberalizado, con unos plazos y unas rentas mucho más abiertas.

También nos parece importante que las obligaciones de arrendador y arrendatario, una vez que se hacen más abiertas, tengan reflejo en un instrumento formal. Por ejemplo, me estoy acordando de la compraventa de acciones, donde hay alguien que la vigila y se instrumentaliza en un documento tipo que recoge fehacientemente los derechos y obligaciones de una y otra parte. Los documentos privados no son más que un nido de conflictos permanentes, por lo que creemos que sería muy conveniente un documento formal al uso, que se pudiera comprar y expedir en cualquier lugar, y que sirviera esa instancia arbitral de la que hemos hablado anteriormente para juzgar las cuestiones a las que se han comprometido arrendadores y arrendatarios.

Respecto a lo que nos ha hablado del IPC, quería decir que el establecimiento del IPC a la hora de la reforma de la renta suele tener el problema de la publicación, la tardanza; a veces hay arrendatarios que desaparecen en ese plazo y el arrendador no puede reformarlo y cuando lo reforma ha desaparecido el arrendatario... Creemos que ligado al IPC normal podría ir un IPC propio de la vivienda, que empezara con la base cero en el momento en el que se inicia el contrato y cuando llegara el momento de reformar la renta en función del IPC hubiera que hacer una cuenta muy sencilla y no hubiera que acudir a procedimientos complicadísimos y, además, que con un fax, inmediatamente, sin necesidad de tener que aportar las publicaciones o los boletines oficiales, etcétera, pudiera aplicarse de una forma inmediata, y al mes siguiente ya estaría la renta al nivel que se ha pactado, es decir, de acuerdo con el nuevo IPC.

Me ha gustado mucho que señalara determinadas cuestiones relativas a la vivienda de protección oficial y a su enajenación, pero la verdad es que no entiendo exactamente qué hace la enajenación de la vivienda de protección oficial en una ley de inquilinato, porque realmente parece que debiera estar en la legislación propia de viviendas de protección oficial. La verdad es que se sale un poco del marco propio de lo que es una ley de arrendamientos urbanos, aunque la norma me ha gustado mucho, ¿eh?, esto quiero dejarlo bien claro, porque estábamos esperándola.

Querría señalarle también, señor Ministro, la posibilidad de estudiar si es posible que se pactara entre arrendador y arrendatario un seguro —ya que no tenemos la ley de edificación ni, por tanto, el famoso nudo gordiano de la ley de edificación que es el seguro— para que cubriera determinadas obras de mejora, y que eso pudiera ser pactado entre arrendador y arrendatario.

Respecto a pronunciarse sobre si modificamos o no la legislación de 1964, y, por tanto, sobre estas situaciones anteriores, estoy de acuerdo con lo que ha dicho. También me parece razonable que se acuda a una norma general; simplemente sugiero, además, la posibilidad de que fuera ligado a la política de vivienda de alquiler, de tal forma que se pudieran ir acercando las rentas de estos alquileres al mercado real y solamente pudieran acceder a ayudas personales —ya que hemos pasado, lógicamente, del campo de la ayuda a la piedra a la ayuda personal— todas aquellas personas que demostraran que su renta, efectivamente, merece tal ayuda personal, con lo cual el arrendador podría ya acceder a tener una renta adecuada y no cobrar esas trescientas pesetas, y solamente sería objeto de beneficio aquel arrendatario que reuniera esas condiciones personales.

Finalmente quiero hacerle tres comentarios a tres cuestiones circunstanciales que ha señalado el señor Ministro. El problema de los dos millones de viviendas no habitadas es serio. Convendría tener en cuenta otro aspecto y es que muchas de estas viviendas están en manos de entidades financieras, que no saben qué hacer con ellas y que las están malvendiendo, porque el inmovilizado tiene unas normas específicas por parte del Banco de España, que les obliga —aparte de que no tienen costumbre de gestionar ese patrimonio— a desprenderse de ese inmovilizado rápidamente, y si el mercado no responde, uno está vendiendo viviendas a unos precios que no tienen relación con el precio real. Entonces, no sé de qué manera —eso sí que no lo sé— podrían cooperar estas entidades financieras a poner en funcionamiento esas viviendas, pues ellas son hoy las grandes poseedoras de las viviendas no habitadas en España, ésa es la realidad, desde el Banco Hipotecario hasta la última Caja de Ahorros, hoy tienen en su poder la mayoría del patrimonio inmobiliario no habitado.

En cuanto a la vivienda secundaria, entre los factores que ha señalado usted, me quedo sobre todo con el problema de calidad de vida, es decir, los españoles han buscado una segunda vivienda porque no estaban satisfechos con la primera. En Madrid, la gente sale al campo porque no le gusta la ciudad; si tuviera una vivienda como Dios manda..., pero ésta es una circunstancia histórica que arrastramos.

En cuanto a los notarios, en su pelea pública, tirando a privada, con ellos —sobre su papel, por supuesto—, tengo que señalar que no me hago defensor de ellos ni tengo familiares notarios, pero sí quiero señalar que mientras no reformemos la ley, el problema no lo tienen ellos, lo tenemos nosotros, está en esta Cámara; hay que reformar el papel de los notarios. Lo que pasa es que tenemos tendencia a buscar en ellos una especie de recaudadores

fiscales. Si estudiamos exactamente cuáles son las funciones de los notarios, realmente esas contradicciones que usted señala y que a todos nos alarman y a la sociedad también se tienen que dar forzosamente, porque no pueden hacer otra cosa, desgraciadamente, con las leyes que tenemos; otra cosa es que las revisemos, pero creo que es de justicia decir por lo menos lo que pienso respecto a la función de los notarios tal y como se ha señalado.

En general, éstas son una serie de ideas, en algunas de las cuales nos gustaría profundizar con otros comentarios generales que nos gustaría continuar a raíz de la invitación que nos ha hecho usted en esta Cámara.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Socialista, tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: De los diez años que llevo en esta Comisión, llevo ocho años con el paraguas abierto aguantando permanentemente el empuje de los incumplimientos, de que no viene la ley de arrendamientos, de que no sabemos lo que dice, de que, hay que ver, que no se nos consulta, etcétera, y sospecho que voy a tener que seguir con el paraguas abierto porque el más importante Grupo de esta Cámara, después de aquel en cuyo nombre hablo, no ha dado ninguna opinión sobre el texto, un texto que además tiene, porque lo ha enseñado, que lo conoce perfectamente. Yo llevo ocho años queriendo hablar de la Ley de Arrendamientos Urbanos y lo voy a hacer, con su permiso señor Presidente.

Nuestro Grupo considera que la Ley debe tener como una de las virtualidades más importantes aumentar considerablemente el peso del alquiler en el sistema de adquisición de vivienda de los españoles, cambiando una situación que tiene una diferente óptica con respecto a lo que ocurre en el resto de los países europeos donde hay más proporción de vivienda en alquiler que en propiedad, mientras que aquí es al revés, dándose además la curiosa circunstancia de que los países más avanzados llegan a tener hasta el 60 por ciento de las viviendas en alquiler, y en la cola de quienes menos tienen, además de España, se encuentra Grecia e Irlanda. No sé si esto es bueno o malo; ésta es una realidad objetiva que parece apuntar por dónde van las políticas de alquiler en los países en función del grado de bienestar que van alcanzando. Esta es la primera consideración que queremos hacer. La Ley tiene que estar redactada de forma que suponga un impulso decisivo al aumento del alquiler en el peso de la demanda de españoles por poseer una vivienda que no tiene que ser estrictamente en propiedad.

En segundo lugar, nosotros somos partidarios de una sola ley. Se ha hablado y se ha hecho incluso referencia en esta Comisión a la posibilidad de hacer una ley a futuro, únicamente a partir de la entrada en vigor de la ley, y dejar para otras legislaciones la solución de algunos importantes problemas anteriores a la promulgación de esta Ley. Nosotros creemos que los problemas deben estar solucionados en una sola ley, lo cual implica que somos partidarios de que esta Ley tenga un importantísimo y

sustancial régimen transitorio al que me voy a referir con posterioridad.

Nosotros somos partidarios también, señor Ministro, de que la Ley equilibre situaciones de injusticia a las que usted ha hecho referencia, algunas anteriores al Decreto de 1985, mediante el cual un elevado número de viviendas mantienen unas rentas que no llegan ni siquiera a cubrir los gastos fiscales que esas propias viviendas generan. Por otra parte, también debe solucionar el problema de quienes, habiendo alquilado al amparo de lo dispuesto en el Decreto-ley 2/1985, se encuentran con contratos de duración extraordinariamente limitada y con revisiones de rentas muchas veces compulsivas.

De ninguna de las dos partes está claramente decantado ningún grupo social concreto. No se puede hablar, por tanto —y en eso coincido con el señor Ministro— de ricos tenedores de viviendas y de pobres alquiladores de las mismas, porque esa situación no se da realmente y están extraordinariamente entremezclados ambos colectivos, lo cual, como no se le escapa a nadie, es una de las razones de la tremenda complejidad de la confección de esta ley, por las repercusiones que puede tener sobre un cuerpo social en el que no haya una clara distinción de intereses entre unos y otros.

Por último, también somos partidarios de una ley que diferencie sustancialmente la vivienda de los locales de alquiler. No me volveré a referir a los locales de alquiler. Estoy conforme con lo que hemos escuchado en el sentido de que quedan sometidos a un régimen de mercado y, por lo tanto, no necesitan —salvo algunas cuestiones muy concretas que se verán en la redacción de la ley— de la protección del Estado —porque en esto hay que recuperar también al Estado—, que es preciso ofrecer a las viviendas en régimen de alquiler.

Estamos de acuerdo, señor Ministro, en que la renta sea inicialmente pactada en libertad, y estamos de acuerdo en que la revisión de la misma se efectúe en relación con el IPC, no necesariamente durante el plazo mínimo, sino que podía ser también en todo el plazo de duración del contrato. Si alguien firma un contrato no por cuatro años, sino por doce, ¿por qué la revisión de alquiler no va a estar sometida al IPC en todo el plazo de duración del contrato, y nos constreñimos inicialmente a la duración del plazo mínimo?

Esta y todas las sugerencias que voy a hacer son, como es lógico, a beneficio de inventario, es decir, de una lectura más reposada, más calmada del proyecto de ley.

Creemos también, señor Ministro, que habría que investigar la posibilidad de que, entre contrato y contrato, bien sea por reconducción tácita o porque termina un contrato y empieza otro, se pudiese limitar el incremento de renta aplicable y, si se pasase de un cierto incremento de renta, generar de alguna manera un derecho de indemnización al inquilino que abandona esa vivienda. Es la quiebra de la ley, supone un paso excepcional con la actual, en la que cada año o menos incluso se puede proceder a una revisión sin límite de la renta que se paga, pero se introduce la factura y en lugar de ser cada año sería cada cuatro. Si fuera posible, y fuese conforme con

el ordenamiento jurídico general, sería conveniente establecer algún límite que, sin violentar las reglas del mercado, pudiera garantizar que entre un contrato y otro no se produzca toda la acumulación de plusvalía que ha estado constreñida por los cuatro años de vigencia del contrato.

También creemos conveniente estudiar la posibilidad de que hubiese un plazo mínimo más amplio cuando el propietario de la vivienda fuera una persona jurídica, es decir, una empresa dedicada a la construcción de viviendas para alquiler, porque sus presupuestos de inversión, las expectativas de rentabilidad son radicalmente distintas de las del ciudadano individual que tiene una casa o dos instaladas en el mercado y que busca generalmente una rentabilidad a corto plazo, mientras que estas empresas manejan cuentas de resultados a largo plazo e intereses que pueden no ser especulativos a corto plazo, sino de estabilidad y seguridad de la solvencia de la persona a la que tiene arrendada una vivienda. Y si fuera posible, habría que estudiar también algunas duraciones legales inferiores a los cuatro años para personas que, por su trabajo, por su movilidad geográfica —sería el caso de muchos de los miembros de esta Cámara— tienen que alquilar una vivienda que realmente tiene el carácter de residencia permanente; es decir, que tuviesen la posibilidad de pactar plazos inferiores.

Sé que eso introduciría una quiebra tremenda en el principio de seguridad jurídica que se quiere introducir al establecer la duración mínima del contrato. No soy un experto en la materia y, por tanto, me limito a expresar algunas inquietudes políticas que tengo represadas durante ocho años y que hoy quiero manifestar.

En las subrogaciones —y me estoy refiriendo al futuro régimen de la ley, es decir a lo que se aplica a partir de la entrada en vigor de la misma—, creo que los derechos del cónyuge superviviente tendrían que ser iguales para la persona, aunque no sea con vinculación de cónyuge por matrimonio, que convive de una manera evidente y cierta con el inquilino de la casa de la que se trate.

En cuanto a la formalización del libre acceso al Registro de la Propiedad y a que los beneficios fiscales sólo se reconocerán a los contratos inscritos en el Registro, también sería conveniente investigar la posibilidad de que todos los beneficios de esta ley, para unos y para otros, sólo se puedan garantizar para contratos de los que haya fe cierta que estén inscritos en el Registro. Eso sería una importantísima fuente de información para la Administración y posiblemente pondría coto a parte del fraude fiscal —no sé si importante o no— que con toda certeza existe en el alquiler de viviendas.

La regulación transitoria, señor Ministro, es lo importante. Nosotros no seríamos partidarios, en principio, de la consideración de las circunstancias personales de cada uno de los arrendatarios y arrendadores de vivienda, que supongo que serán centenares de miles, todos los años. Por tanto, como opción estratégica básica nos decantamos por un tipo de medidas horizontales, pero con una impureza, no completamente horizontales. Desde la responsabilidad legislativa que tenemos, creo que no nos es posible asumir que en España continúen existiendo, a

efectos de vivienda, dos tipos de españoles radicalmente distintos: los protegidos por esta ley y los anteriores a esta ley, los anteriores al Decreto-ley del año 1985 e incluso los anteriores a la Ley de 1964. Por tanto, manteniendo la sustancialidad de lo acordado entre las partes conforme a la legislación vigente en su momento, creo que es posible introducir importantes medidas de corrección. Una de ellas, que se introduce ya en la ley, es la racionalización del problema de las subrogaciones.

Señor Ministro, quizá éste sería uno de los casos en los que sería posible estudiar alguna manera de conocer la realidad económica de quien, al amparo de un contrato de los actualmente congelados, se subroga en una vivienda. Porque no hay razón alguna que justifique, por no poner otro ejemplo, que un Diputado de esta Cámara se subroge en el contrato de una vivienda espléndida a 600 pesetas al mes. No hay razón alguna que justifique eso y, por tanto, ésta es una primera impureza que deberíamos introducir en el régimen transitorio, para los que se llaman normalmente contratos de renta congelada. También creo que hay que descongelar esas rentas. Hay que someterlas a un sistema de revisión relacionado con el IPC, de manera que no se continúe produciendo pérdida del ya exiguo poder adquisitivo de la renta que se paga. Por tanto, también las rentas congeladas, a partir de la entrada en vigor de esta ley, deberían ser actualizables en relación con el IPC; no digo miméticamente con el IPC, sino en relación con el IPC. Y habría que introducir también las modificaciones precisas para establecer la posibilidad de repercusión sobre el inquilino de algunos gastos importantes de mejora, de conservación, de impuestos que gravan esas propiedades, con objeto, como digo, de que las rentas no vayan perdiendo más poder adquisitivo a lo largo de una serie de años.

Como última idea, creo que es posible actuar en dos cosas que no he escuchado en la intervención del señor Ministro, siempre en la idea de conseguir el adecuado equilibrio entre las dos partes contratantes. De una parte, estudiar la posibilidad —y el Grupo lo va a hacer— de que las rentas congeladas pudieran, por ministerio de la ley, sufrir una primera aproximación a un cierto valor de mercado, con carácter inicial; podría ser el precio de alquiler el correspondiente a una vivienda de protección oficial de tantas pesetas por metro cuadrado. Algo hay que hacer, señor Ministro, para que una renta de 1.000 pesetas al mes, que las hay y en sitios importantes de la ciudad, si se atienden mis anteriores sugerencias, se pudiera actualizar anualmente en función del IPC. En los IPC establecidos, entre 5 y 8, significaría 80 pesetas de actualización, que no supone un avance a tener en consideración, ni siquiera en el equilibrio entre los intereses de las dos partes contratantes. Por tanto, el Ministerio, con muchos más medios, y el Grupo Parlamentario, con la inquietud política que tiene al respecto, deberían considerar la posibilidad de, por ministerio de la ley, producir una primera actualización de las rentas congeladas, a partir de la entrada en vigor de la ley, sobre la que anualmente se pudiera ir produciendo en relación con el IPC. ¿Qué contrapartida tiene esto? Es una medida de defensa

de quienes soportan la maldición de una renta congelada desde hace decenas de años.

Creo que también sería necesario hablar del derecho de retracto y de tanteo de los inquilinos de una vivienda cuando salga a la venta esta vivienda. Deberían tener un derecho inicial de tanteo y de retracto en las condiciones legales que regulan este derecho, con objeto de que se puedan beneficiar, al precio que se establezca como condición de venta, con carácter preferente, de la adquisición de esa vivienda.

Estas son algunas consideraciones de carácter general sobre un proyecto de ley que creo que es tremendamente sensato. Es un proyecto de ley sobre el que durante años hemos mantenido todos la falsa ilusión de que pudiera ser socialmente de una conflictividad extrema. Realmente creo que, tal como viene planteado, por las líneas generales que hoy hemos escuchado, esa conflictividad, si se produce, no tendrá base real alguna. Será una conflictividad política, dialéctica, de lucha entre los partidos, pero no tendrá sustento real en los contenidos de la ley; ley a la que, como hemos dicho, como primera aproximación formulamos esta serie de sugerencias en contestación al requerimiento del señor Ministro que, entre otras cosas, había venido hoy a esta Cámara a escuchar las opiniones generales que a los grupos parlamentarios les merecía el esquema de legislación que nos anticipa.

El señor **PRESIDENTE**: Para responder a todas las cuestiones planteadas, tiene la palabra el señor Ministro de Obras Públicas y Transportes.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES** (Borrell Fontelles): Muchas gracias, señoras y señores Diputados, por sus aportaciones. He tomado buena nota de todas ellas y trataré de incorporarlas a la reflexión que está llevando a cabo el Gobierno y al trabajo que está haciendo ya la Comisión de Subsecretarios sobre un texto articulado, que no es ningún secreto para nadie puesto que el Ministerio lo remitió a todos los consejeros de vivienda de las comunidades autónomas, después de la Conferencia Sectorial de Vivienda que tuvo lugar en Canarias a finales de verano. Por tanto, es de conocimiento bastante generalizado y se está trabajando en el texto que tienen todas las personas que por sus circunstancias profesionales o por su aproximación al problema tienen que ver con este proyecto de ley. Por consiguiente, muchas gracias a todos los que han querido sugerir alternativas o modificaciones y, a los que no lo han querido hacer, obviamente me tengo que limitar a esperar que las puedan hacer en el trámite parlamentario, como así han preferido.

Voy a contestar a ciertas observaciones que han hecho algunos Diputados relativas al tema anterior. Sobre las viviendas del ejercicio de 1991, señora Diputada, es cierto que en septiembre de 1991, en esa comparecencia a la que usted hace referencia, hablé de un objetivo de 70.000 actuaciones. No han sido 70.000, han sido 61.000, tampoco es un error de previsión dramático. De 61.000 a 70.000, tal como están los tiempos, a ver quién lo hace

mejor. Por tanto, no creo que haya sido una quiebra trascendental de la política de vivienda. Pero permítame que le diga, señoría, que si no han sido más ha sido porque no hubo más solicitudes; no hubo ni una sola solicitud de subvención en el marco de la política de vivienda de 1991 que se quedara sin atender, que yo conozca. Por tanto, si se estimaba que eran 70.000, se presentaron a final de año 61.000 y fueron atendidas 61.000, no se alcanzaron las 70.000, pero no por los ajustes presupuestarios sino porque no hubo más calificaciones. Y eso me vino bien porque con los recursos previstos para atender 70.000 pude cubrir otras insuficiencias o hacer frente a recortes presupuestarios globales que afectaron al Ministerio, que ciertamente existieron; pero no dejó de haber 70.000 porque hubo solicitudes que se quedaron sin atender, sino porque sólo hubo 61.000. ¿Qué hubiera pasado si hubiera habido 70.000? No se sabe, quizá hubiéramos tenido que no atenderlas o recortar más otras partidas, pero es un hipotético futuro en términos de pasado que no tiene mucho interés plantearse ahora.

¡La culpa es del Gobierno! Bueno, tiene exactamente un tercio de culpa, porque entre la Ley de 1964 y 1992 han pasado aproximadamente 30 años y sólo 10 de ellos el Gobierno socialista y su mayoría parlamentaria han podido ser responsables de no tramitar un proyecto de ley; en los dos tercios restantes habrá que atribuírselo a otras formaciones políticas y a otros Gobiernos. Pero ciertamente es un proyecto de ley largamente discutido, debatido, madurado que ahora parece entrar en su recta final. Lamento que cuando tiene usted que participar se reserve para más tarde, pero está en su perfecto derecho, señoría. Simplemente tomo nota de que el Grupo Popular desea participar en el debate del proyecto cuando éste llegue a las Cámaras y no desea dar ninguna indicación sobre su posición con carácter previo al Gobierno.

Al señor Recoder, del Grupo de Convergència i Unió, lamento no haberle contestado antes. He tomado notas, pero en aras de la brevedad las había saltado. Voy a hacerlo ahora. Estamos elaborando propuestas de acuerdo plurianuales con las entidades de crédito. Ahora vamos año a año. Es posible que podamos conseguir de las entidades de crédito un compromiso plurianual. Yo comprendo la reticencia de las entidades de crédito: cuanto más volátiles son los tipos de interés, más difícil es que una entidad de crédito se comprometa a un convenio a tres años a un tipo de interés determinado; y si lo indicamos y lo referenciamos a cualquier magnitud externa al sistema, el convenio tiene poco interés porque de hecho estamos adaptándonos a la coyuntura futura más que condicionando la coyuntura futura. De todas maneras, sería bueno para el Ministerio tener un compromiso plurianual y estamos trabajando con las entidades de crédito para resolverlo. Por cierto, no hay ningún problema específico en el Banco Hipotecario acerca de retenciones de expedientes, como parecía temer la señora Diputada. Su peso en los expedientes en trámites es mayor que los demás porque su peso en toda la política de vivienda es mayor que la de los demás.

En cuanto al pago de subsidios, el Ministerio tiene en tramitación 10.000 millones de pesetas. En el Ministerio de Hacienda en Tesoro hay en estos momentos 20.000 millones, pero creo poderle garantizar que a finales de este año habremos saneado y regularizado completamente las relaciones entre el Ministerio de la Vivienda y los agentes financieros ejecutores de la política de vivienda. Y los desfases acumulados en el pasado, en el que habíamos llegado a deber o a diferir el pago de cantidades significativas de intereses subsidiados, van a desaparecer a finales de este año y entre 1992 y 1993 habremos recuperado perfecta estabilidad financiera sin pesos del pasado ni lastres derivados de desviaciones anteriores.

El incremento del módulo ha sido menor que el incremento del IPC, pero yo no creo que sea irreal; es mucho más realista que cualquier módulo anterior, mucho más. Esa política de vivienda ha querido ser realista. ¿En qué? En tipos de interés y en valor del módulo. De nada sirve proclamar una política que no se puede aplicar porque el tipo de interés coloca fuera de mercado a las entidades financieras y porque el módulo coloca fuera de costes a los operadores. Ha querido ser realista y creo que los operadores lo están aceptando aunque, claro está, hubieran preferido un módulo mayor. Pero el módulo que hemos establecido, que luego puede ser modificado, como usted sabe, por las comunidades autónomas por zonas territoriales, ha hecho que haya muchos proyectos en trance de ser ejecutados. No creo que el problema esté allí. Sin embargo, hay un grupo de trabajo que está estudiando con el Ministerio de Economía las condiciones de determinación del precio del módulo de la VPO y de su impacto en el IPC, aunque probablemente el impacto en el IPC del módulo de VPO no esté transmitiendo adecuadamente las características del mercado de vivienda.

Con carácter general, quiero agradecer su valoración a los restantes grupos parlamentarios que sí han querido participar y hacernos llegar su opinión, con mayor o menor precisión. Entiendo que Izquierda Unida preferiría una normativa que entrase en las consideraciones personales, no un corte horizontal que hiciera abstraerse de las condiciones del propietario y del inquilino, sino que, como han hecho los italianos, analizara caso a caso las circunstancias personales y sobre todo de renta y patrimonio de las partes intervinientes. Yo también lo preferiría, señor Diputado. Creo que sería mucho más eficiente y mucho más justo si fuera posible, pero después de darle muchas vueltas le encuentro enormes dificultades. Usted me señala que en el caso de las ayudas fiscales a la vivienda bien que tomamos en cuenta las circunstancias de quién tiene o no derecho a la desgravación o a la ayuda por alquiler, pero no estamos ante la misma circunstancia. Ahora estamos ante el caso de un derecho adquirido que es puesto en cuestión, mientras que en el caso de la ayuda fiscal es un derecho «ex novo», que surge sin poner en cuestión ninguna situación previa, y nuestros juristas entienden que, según de qué forma tomáramos en cuenta las circunstancias personales de las partes, podríamos entrar en unas consideraciones que vulnerarían el principio de igualdad y se degeneraría en situaciones no sólo de

difícil administración, sino de difícil viabilidad. Por cierto, en Italia lo han hecho, pero tienen unos niveles de fraude en la aplicación del sistema que no los quisiera yo para nuestro país, donde (usted lo señala, y me parece bien) seguimos teniendo en las transacciones inmobiliarias uno de los mayores problemas a la hora de verificar el cumplimiento de nuestras normas. Eso nos obliga a estudiar de qué manera vigilamos el cumplimiento de estas normas, y a mí me levanta alguna interrogante saber cuál es la utilidad de determinados mecanismos que hoy en día existen a la luz de determinados acontecimientos de general conocimiento público, y que me hacen preguntar para qué sirven determinados controles si, a la hora de la verdad, no solamente no evitan sino que propician transacciones sistemáticamente trucadas, como en algún caso espectacular, que hemos vivido en los últimos tiempos, hemos tenido ocasión de conocer de cerca.

El señor Castellano, por tanto, preferiría una política más de caso a caso, pero pide que venga la ley (ningún Grupo pide que no venga la ley, todos piden que venga) para que en su trámite parlamentario podamos discutir desde una perspectiva que él apunta, que yo agradezco y que me gustaría que fuera posible. De hecho, el Grupo Socialista pide también, de alguna manera, si no un modelo uno, es decir, casuístico cien por cien, algunas consideraciones que no sean solamente una ley de corte estrictamente horizontal.

A Convergència i Unió le parece en sus líneas básicas sensato (he creído tomar nota), «a priori», el modelo que regula los arrendamientos urbanos, pero sugiere que hay otras fórmulas y pide tener ocasión de debatirlas antes de que el proyecto de ley llegue a las Cortes. Con muchísimo gusto lo podremos hacer. Los que quieran debatir, antes de que el proyecto llegue a las Cortes, tendrán oportunidad de hacerlo antes de que el proyecto llegue a las Cortes; los que no quieren debatir hasta que el proyecto de ley llegue a las Cortes tendrán obviamente que esperar a que el proyecto de ley llegue a las Cortes.

Agradezco mucho las aportaciones del señor Martínez-Campillo. Muchas cosas de las que usted dice están llenas de sentido común, y vamos a intentar tomarlas en consideración. Su observación acerca de dónde están las viviendas desocupadas y de que una política más intervencionista las podría desocupar, me parece sugestiva y la vamos a estudiar en todo lo que vale.

El Grupo Socialista plantea un conjunto de observaciones, algunas de las cuales están recogidas en el anteproyecto y otras no, pero, siendo como es el Grupo que sustenta la acción del Gobierno, vamos a analizar en profundidad lo que sugiere. Es verdad que algunas de las cosas que sugiere el señor portavoz del Grupo Socialista están en el proyecto con una formulación quizá más débil de lo que él pide, pero están; por ejemplo, redistribuir las cargas fiscales entre propietario e inquilino, de forma que algunas cargas fiscales que actualmente gravitan sobre el propietario pasen a gravitar sobre el inquilino; algunos impuestos locales, algunos gastos de mantenimiento, el proyecto de ley los considera. Sin embargo, hay que tener

cuidado porque, en algunas circunstancias casuísticas, ni siquiera eso sería posible ante la falta de capacidad económica a la que ha hecho referencia antes el señor Castellano.

Sobre los incrementos por encima del IPC, el proyecto de ley considera incrementos iguales al IPC desde el momento en que entre en vigor la ley, para evitar la contumacia en el error de mantener congeladas año tras año unas rentas que debían evolucionar, como mínimo, con el nivel general de los precios. Estas consideraciones y otras que hace el señor portavoz del Grupo Socialista están en el proyecto y otras las podemos discutir porque no lo están, pero podríamos considerarlas; por ejemplo, que los contratos se actualicen con el IPC no en el plazo mínimo, sino a lo largo de todo el plazo pactado.

Buena parte de las viviendas desocupadas están en zonas despobladas. Hay que desdramatizar también esos dos millones, porque están donde no hay una demanda susceptible de utilizarlas: están en zonas que han perdido población o en zonas turísticas cuya ocupación, a lo largo de todo el año, es imposible por las características propias del territorio. Por tanto, no podemos pensar sensatamente que los dos millones son susceptibles de la utilización sistemática a través de cualquier ayuda que nos podamos inventar.

Las ventajas para los propietarios podríamos describirlas un poco más, me dice la Directora General de la Vivienda. En particular estamos pensando en repercutir en los inquilinos, dentro de ciertos límites, los gastos de conservación de los inmuebles y algunas ventajas fiscales como, por ejemplo, que el Impuesto sobre el Patrimonio del propietario de una vivienda de alquiler antiguo no se compute por el valor catastral (cuando se actualizara el valor catastral provocaría una disfunción manifiesta, no ahora; con el actual valor catastral no pasa nada, obviamente, pero si se actualizara provocaría una disfunción en el incremento de las cargas), sino que se computara por el valor actualizado de la renta que realmente percibe, entendiendo que es un patrimonio cuya renta generada no es la potencial de una puesta en el mercado, puesto que no la puede poner en el mercado, sino la que generan las condiciones de -digamos- manos muertas en las que se encuentra situado dicho bien; y que los impuestos municipales repercutan sobre el inquilino y no sobre el propietario, en aquellos casos en los que los valores de alquiler están enormemente alejados de los valores reales de mercado. Una aproximación más rápida al mercado crearía problemas de los que todos somos conscientes y que queremos evitar.

En resumidas cuentas, o avanzamos más en la consideración casuística de las circunstancias de cada asunto, y en ese caso y sólo entonces podríamos aceptar una legislación más exigente en la puesta en cuestión del «statu quo», o nos mantenemos en una consideración horizontal, homogénea de todos los casos, y entonces tenemos que ser menos exigentes, más prudentes en la puesta en cuestión del «statu quo». Ese es el equilibrio que la ley trata de buscar. Caso a caso podemos cuestionar el «statu quo»; globalmente considerados lo podemos cuestionar

menos, porque estaríamos alterando circunstancias que no querríamos alterar y que no sería de justicia hacerlo, aunque ello tendría el contrapeso inevitable de que tampoco alteraríamos circunstancias que sí sería de justicia hacerlo y que no lo podríamos hacer con una norma de carácter general.

Este es, básicamente, el espectro de soluciones. En ello seguiremos trabajando. Obviamente, cuando tengamos disponible la encuesta que se está elaborando, la pondré a disposición de todos los grupos, como parte integrante del debate y de su toma de posición. Quedo a disposición de los grupos que han manifestado su deseo de seguir discutiendo y participando en la conformación de este proyecto de ley, y tomo buena nota de que la opinión unánime de todos los grupos es que sea remitida a la Cámara tan pronto como sea posible.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Ministro. (La señora Martínez Saiz pide la palabra.)

¿Alguna observación, señora Martínez?

La señora **MARTINEZ SAIZ**: Sí, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Señora Martínez, sea breve, por favor.

La señora **MARTINEZ SAIZ**: Muy brevemente, señor Presidente, yo quería que el señor Ministro me hiciera una precisión, porque, cuando hemos hablado de las viviendas del año 1991 y del año 1992, al referirse a tantos por cientos de solicitudes y de calificaciones me decía que la diferencia en más entre los tantos por cientos en algunas comunidades era porque había solicitudes de años anteriores, como en las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha y de Valencia. En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha hay una diferencia de mil calificaciones más que solicitudes, y en la Comunidad Autónoma de Valencia, cinco mil. Como después me ha dicho que de años anteriores a 1991 no se arrastraba ninguna porque se habían atendido todas las solicitudes, hay algo que no me cuadra y me gustaría que el señor Ministro me lo aclarara.

También me gustaría que el señor Ministro, como estoy segura de que hará, o alguien en su lugar, se leyera el «Diario de Sesiones» de esta Comisión y podrá ver que esta Diputada lo único que ha dicho es que cuando usted quiera llamar al Grupo Popular para intentar el mayor consenso en la ley de arrendamientos vaya a esas reuniones con el mayor número de datos posibles, y no la interpretación que usted ha dado a mi intervención.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Alguna observación más? (Pausa.)

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES** (Borrell Fontelles): Agradezco su buena voluntad, señora Diputada, y sus ansias de colaboración, y espero poder darle oportunidad de demostrarlas.

En cuanto a su observación, tengo que decirle que las cosas son a veces un poco más complicadas de cómo las explicamos, pero haciendo un pequeño esfuerzo se puede entender. He dicho que no hubo ninguna solicitud, que llegara a su maduración, que no se pudiera tramitar por falta de recursos presupuestarios. Subvencionamos 61.000 viviendas porque todos los expedientes que llegaron a la fase de subvención fueron atendidos. Pero de los expedientes que nacieron en el año 1991 no todos llegaron a la fase de subvención efectiva en el año 1991; pudieron ser presentados en una comunidad autónoma y no llegar al Ministerio y ser tramitados en el momento de comprometer gasto. Estos son los que están siendo tramitados en el año 1992 y que aparecen como calificaciones todavía a nivel de comunidad autónoma y que no han llegado aún al Ministerio. Por tanto, si no han llegado todavía al Ministerio, ¿cómo puede usted creer que son expedientes que llegaron en 1991 y no se atendieron? Son calificaciones de comunidades autónomas que nacen de

solicitudes de 1991 y que están en trámite de calificación a nivel de comunidad autónoma. Cuando lleguen las subvencionaré, no las excluiré del reparto de recursos porque nacieron en 1991. Por tanto, de ello no puede usted deducir que esos expedientes, que todavía no han llegado, hubieran llegado en 1991 y fueron rechazados por falta de recursos presupuestarios. No pretendo tampoco convencerla absolutamente. Su duda seguirá viva; es su problema. Yo puedo, si usted lo desea, abrir los expedientes uno a uno para ver si encuentra usted alguno en el que pudo ser demorada la financiación, y en ese caso tendré que reconocer que tiene usted razón.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Ministro, por la información suministrada. Muchas gracias, señores Diputados, por la colaboración que han prestado en el desarrollo de esta sesión.

Se levanta la sesión.

Eran las dos y quince minutos de la tarde.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961