



COMISIÓN DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

(Comienza la sesión a las diez horas y cinco minutos)

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Buenos días.

Vamos a comenzar la Comisión de Empleo y Políticas Sociales.

Ruego al secretario que dé lectura del orden del día, por favor.

- 1. Comparecencia de D. Alberto Ruiz Capillas, Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, a fin de informar el proyecto de ley de Vivienda de Cantabria. [10L/1000-0021]**
- 2. Comparecencia de D. German García Calle, Colegio Oficial de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local, a fin de informar el proyecto de ley de Vivienda de Cantabria. [10L/1000-0021]**

EL SR. VIDAL DE LA PEÑA LÓPEZ-TORMOS: Buenos días.

El orden del día, a las 10 horas, en primer lugar, la comparecencia de D. Alberto Ruiz-Capillas del Colegio de administradores de fincas de Cantabria, a fin de informar el proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Los puntos 1 y 2 se agrupan a efectos del debate, que, por resolución de la Presidencia de 6 de mayo de 2021, se desarrollará de la siguiente manera: Intervención de los comparecientes, D. Alberto Ruiz-Capillas y D. Germán García Calle, por tiempo de 10 minutos cada uno.

Posteriormente, intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios, por un tiempo de 10 minutos. Grupo Parlamentario Mixto VOX, cinco minutos; Grupo Parlamentario Mixto Ciudadanos, cinco minutos y el resto 10 minutos.

A continuación, intervención de los comparecientes, en un turno de réplica de 10 minutos cada uno. Y para terminar la intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios en un turno de dúplica de 5 minutos para cada grupo.

Por lo tanto, tiene la palabra, va a comenzar el primero, D. Alberto Ruiz-Capillas, por un tiempo de 10 minutos.

Tiene la palabra y antes de comenzar le damos la bienvenida y agradecemos que esté hoy aquí en esta Comisión.

EL SR. RUIZ-CAPILLAS TAPIA: muchas gracias, presidenta, señores y señoras.

Lo primero de todo también muchísimas gracias por contar con el Colegio de Administradores de fincas de Cantabria, colegio que, que es colaborador con el Parlamento y con los gobiernos de Cantabria a lo largo de estos años y sobre todo con las direcciones de nuestro área; la Dirección, por supuesto de Vivienda, la Dirección de Industria, la Dirección de Turismo, la Dirección de Justicia, y también la Dirección de Igualdad, con la que el convenio que hicimos de prevención de violencia de género en las comunidades de propietarios.

Y en ese, en ese afán de colaboración, vamos a intentar ser escuetos y breves. Y ya ahondando en lo que es el proyecto de ley, las administraciones públicas han visto que, que nuestro colectivo tiene una posición privilegiada en la ciudadanía, porque tenemos esa cercanía de los vecinos, de las juntas de propietarios y ese grado de confianza en eso.

Somos, un vehículo estupendo para si el Parlamento quiere que las políticas se, se lleguen al ciudadano, pues tenemos el marketing, tenemos la publicidad, pero nosotros estamos ahí, estamos a pie de calle y se lo podemos contar de primera mano. Pero para eso necesitamos que nos formen y que el Gobierno y el Parlamento nos forme.

En cuanto al proyecto de ley de Vivienda, me voy a referir a los artículos 37 y 38, que es el que habla del depósito de las fianzas y de los contratos de arrendamiento para, en este afán, volvemos a insistir, de colaboración, proponer para un futuro en el desarrollo reglamentario un convenio con el Colegio Administradores de Fincas, que alivie el trabajo de la oficina de Vivienda, que ya de por sí es enorme.

Y también apelamos, y no sé a quién tengo que apelar, pero por favor que le doten de más personal, porque todas estas las subvenciones, los expedientes, el bono de alquiler de vivienda que estamos esperando para la accesibilidad, pues requiere de personal, y entonces si al ciudadano tú le das la nosotros hacemos nuestro trabajo, vamos a las juntas convencemos a, a los propietarios de que inviertan el dinero, porque no es 100 por 100, tienen que pagar, y luego resulta que no, que se tarda en recibir esas subvenciones, por mero tema burocrático, pues, pues perdemos la confianza del ciudadano y luego a ver cómo se lo volvemos a contar.



Con lo cual, en este, en este, en este afán queremos proponer lo mismo que ya con mucho éxito en la Comunidad Autónoma de Cataluña y en Baleares está sucediendo, y es que, a la hora del depósito, de las fianzas y del depósito de los contratos de arrendamiento se realiza un convenio con el Colegio de Administradores de fincas y entonces se realiza ahí. Y luego mensualmente o trimestralmente se hacen liquidaciones con el propio, el propio Gobierno, el propio, de la propia dirección correspondiente, ¿vale?

Se esta manera también evitamos la conflictividad de los, cuándo van a retirar la fianza que entre el arrendador y arrendatario pues que dicen que no te lo devuelvo que..., nosotros tenemos un sistema arbitral de peritaje y somos conocedores de la materia para poder llegar a un buen fin y de esa manera evitar ese conflicto.

Otro en segundo lugar, otra, otra iniciativa que viene a encadenarse es en el artículo 22, que es el que habla del informe de evaluación del edificio. Bien, nosotros hemos propuesto en varias ocasiones y bueno, se nos ha adelantado la comunidad autónoma de Valencia ha firmar también un convenio, la Consejería de Empleo y Servicios Sociales, la Dirección General de Vivienda, para establecer un, lo que se denomina el administrador de fincas de oficio.

¿Qué significa esto? Las, los edificios de más de 50 años tienen que pasar este informe de valoración del edificio. Muchos de ellos son desfavorables, hay que hacer obras, y los ayuntamientos la única manera que tienen de que estas comunidades hagan las obras es con multas coercitivas. Muchas de estas comunidades pues son antiguas y el vecindario también lo es, no tienen al día la comunidad, no tienen en orden los papeles, no saben cómo solicitar subvenciones.

Entonces, bueno, esto ya venía rondando, en la ciudad de Málaga se hizo ya hace unos cuantos años y ahora Valencia, y ha sido la consejería para toda la comunidad autónoma la que ha establecido una línea de ayudas, de tal manera que a estas comunidades que están en esa situación de vulnerabilidad y que luego se van a meter multas y multas y multas se les paga un, un, se le subvenciona un administrador de fincas durante un año para que este lo ponga todo al día, lo presente, lo solucione y al final, pues evitemos esta presión y facilitemos la, pues lo primero de todo, que es la rehabilitación de los edificios. ¿Vale?

Y ya, por último, respecto al artículo 17, que es el que habla específicamente de los administradores de fincas, bien estamos conforme con, con el tratamiento que se nos ha dado en la ley, pero dado que, pues, como les he explicado antes, estamos en esa, en esa primera línea, en ese a pie de calle, nos gustaría que fuese un poco más extensa esa esa mención a lo que es el administrador de fincas. Bueno, hemos propuesto y le hemos dado a todos una nueva redacción de ese artículo 17. En azul está lo que ya viene en el propio proyecto de ley y en negro, pues lo que queríamos que añadir, ¿vale? Es un poco más allá de las la simple o bueno o concreta especificación en el proyecto de ley, de que, por supuestísimo, todo administrador de fincas tiene que tener un seguro.

Entonces, aquí en uno de los apartados sí que establecemos, pues esa diferenciación que ya han hecho los tribunales de justicia, sobre todo en una sentencia muy famosa de Javier de la Hoz Escalera de la Audiencia Provincial de Cantabria, donde se impugnaba el nombramiento de un administrador, porque la comunidad entendía que no tenía los requisitos que la ley exige, que es cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida. No estaba colegiado, este, este ciudadano.

Entonces, se estimó la demanda y anularon ese, ese nombramiento porque no pudo demostrar que tuviese estas, estos adjetivos calificativos. Sin embargo, la propia sentencia recoge que los que sí que estemos colegiados en el Colegio de Administrador de fincas de Cantabria *per se*, porque como somos una corporación de derecho público, que lo primero que hacemos es analizar si, si cumplen con estas, estos requisitos, a estos no hacía falta el acreditar nada, porque la acreditación de estar colegiado era suficiente.

Bueno, pues en el texto sí que nos gustaría traspasar esta misma doctrina jurisprudencial, para a efectos de no necesitar, si por el mero hecho de estar colegiado no tener que esos otros requisitos de justificar, porque ya lo ha justificado la primera vez, ¿vale?

Y el resto bueno, pues simplemente es darle a la lectura en cuanto a traspasar también lo que dice esto mismo que acabo de decir de la ley al propio proyecto de ley de la Vivienda.

Y bueno, pues simplemente decirles que muchísimas gracias otra vez. Recordarles cuál es nuestra, nuestro eslogan, eslogan oficial que es "la tranquilidad tiene marca", ese es el oficial, pero el oficioso es "amor a tu administrador".

No sé si me han visto en muchas, cuando salgo en alguna fotografía con políticos, con no políticos, con jueces, con profesionales y siempre nos hacemos la foto así y yo le digo, pero ¿y esto? Dice no es victoria, no, no es amor a tu administrador.

Y ¿por qué amor a tu administrador?, es un puro eslogan no es para hacer gracia, sino que es un puro eslogan, porque ¿cuál es la mayor inversión que casi el 95 por 100 de los españoles tenemos?, que es nuestra casa. Y entonces tenemos que intentar que la que los ciudadanos piensen que la comunidad de propietarios no es un tercero, porque ellos son comunidad de propietarios.



Entonces cómo no van a tener al mejor profesional, cómo no van a querer al profesional que hace que su mayor inversión no se deprecie, sino que se aprecie, que se conserve y que se aprecie. De ahí el eslogan oficioso.

Pues nada, muchísimas gracias, dos minutos sobra.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Muchas gracias Sr. Ruiz-Capillas.

Le corresponde ahora el turno de palabra al Sr. Germán García Calle, del Colegio Oficial de secretarios e interventores y tesoreros de la Administración local, durante un tiempo de 10 minutos.

Tiene la palabra.

EL SR. GARCÍA CALLE: Buenos días, señora presidenta. Muchas gracias, señores diputados.

Gracias por contar con el apoyo, vamos, con la intervención del Colegio oficial de secretarios, interventores y tesoreros de la Administración local de Cantabria, que como en otras veces ya hemos tenido ocasión de comparecer en las comisiones de este Parlamento, pues reiteramos dicho, dicho, dicho agradecimiento.

Voy a, voy a intentar ser lo más breve posible dentro de mi intervención y voy a hacer un análisis sistemático en lo que respecta a la intervención, dentro de la propia ley de las compe..., tanto con materia competencial del ámbito local como las propias competencias no solo de las entidades locales, sino también de los específicamente de los, de los ayuntamientos.

Dentro de la exposición de motivos o por comenzar con la exposición de motivos de la norma, dentro del sistema o el régimen competencial, que es de sobra conocido por todos los, vamos por todos nosotros, partiendo de ese principio rector de la política social y económica, como es el artículo 47 de la Constitución. Posteriormente, hace una breve referencia al artículo 33 de la Constitución, que, como sabemos, el derecho a la propiedad privada no es un derecho fundamental de los que se garantizan ¿verdad?, dentro del amparo constitucional, sino de un segundo, de segundo orden por encontrarse englobado dentro de la sección segunda y no de la sección primera al capítulo I, el título primero de la Constitución.

En lo que respecta al régimen competencial del 148 y 149, fue, como todos sabemos, la sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional, la que vino a determinar ya el ejercicio de dichas competencias con carácter exclusivo por parte de las comunidades autónomas, por todas las comunidades autónomas en virtud de sus respectivos estatutos de autonomía, concretamente el de Cantabria, el artículo 24.3 asumió dichas competencias.

En la exposición de motivos y en lo que respecta al régimen competencial de las entidades locales, se echa en falta alguna referencia a ese régimen local. No encontramos, dentro de la exposición de motivos, la atribución de competencias a las entidades locales dentro del régimen competencial del 25. 2, de la ley de Bases 7/85, de 2 de abril, ¿de acuerdo?

Dentro de ese texto, que como sabemos es en el ámbito de las entidades locales nuestra norma básica y norma de referencia, la única alusión a la palabra vivienda se articula en el artículo 25. 2, letra a), junto con el urbanismo, que es una de las disciplinas que se atribuye como propias por parte del legislador sectorial. Bien.

Específicamente se habla de la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Como digo, no existe, dentro de esta legislación básica, ningún otro tipo de referencia a la vivienda como como competencia de las de las entidades locales. Por lo tanto, sí consideramos relevante hacer esa mención dentro de la de la exposición de motivos y, por ende, dentro del propio espíritu, el espíritu de la norma.

En lo que respecta al articulado. El segundo párrafo del artículo, del apartado tercero del artículo 8, que habla, que hace mención a los convenios suscritos con las entidades locales para la mejora, incremento del parque municipal público de viviendas, debemos tener en cuenta la previsión contenida tanto en la anterior LOTRUSCA, como en la actual ley 5/22, en relación con el patrimonio municipal del suelo.

El patrimonio municipal del suelo, que es una figura de intervención en el mercado del suelo, no existe para todos los municipios de Cantabria. Sabemos que el artículo 201, 201.1 establece el límite de los 5.000 habitantes para la constitución, para la obligatoriedad de la constitución del patrimonio municipal del suelo. Pues ese apunte lo debemos, lo debemos tener, lo debemos tener en cuenta.

En relación con las competencias municipales del artículo del artículo 11, se entiende que, bueno, son competencias sustancias sustancialmente análogas a las que ya se venían ejerciendo en el ámbito de la vivienda con el régimen jurídico previo a este proyecto, a este proyecto de ley.

Con relación al artículo 18, en relación a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, el apartado segundo establece una obligación de incorporar a una modificación en los planes, los planes generales, planes generales, que también, como todos sabemos, no todas las entidades locales tienen aprobados sus, sus planes generales de ordenación



urbanas, sí algún tipo de instrumento de planeamiento como normas subsidiarias, pero debemos ser también conscientes de la, del proceloso procedimiento de modificación de un planeamiento de carácter general.

Se prevé también la posibilidad de que sean a través de, la aprobación, a través de ordenanzas que se incorporan dentro de los instrumentos de planeamiento que acompaña a los instrumentos de planeamiento, cuya tramitación, pues entendemos que es artículo 49 de la ley de bases, puede ser un poco más, más sencilla que la modificación puntual de un plan de un plan general.

El informe, consideramos que el informe de evaluación del edificio del artículo 22, donde se establece la posibilidad de que las entidades locales puedan establecer, bueno, los ayuntamientos concretamente, puedan establecer una periodicidad menor, pues entendemos que es una previsión, una previsión lógica de esa, vamos de esa facultad que se otorga a los ayuntamientos. Por lo tanto, lo vemos con buena, con buenos ojos.

El artículo 26 de la información para la venta, en el apartado, la letra f), correcta, concretamente la situación administrativa del inmueble, también es una previsión, en nuestra opinión acertada, para, en aras de dotar una mayor seguridad jurídica a las transmisiones de los, de las viviendas, vale, en el, en los supuestos en los que sean viviendas realizadas sin obtención de la correspondiente o la preceptiva licencia administrativa. Por lo tanto, sí nos parece una previsión, una previsión lógica y una previsión, como digo, acertada.

El artículo 42, donde se habla de la administración competente, que atribuye a la Administración municipal velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, son previsiones que ya se contemplan dentro de la ley 5/2022 de la Ley de Urbanismo de Cantabria, que no aportan digamos, ninguna, ningún tipo de novedad o de innovación en el ordenamiento jurídico.

El, nos sorprendía dentro de la previsión del 46, del artículo 46, las oficinas de rehabilitación. En el apartado cuarto se dice expresamente que las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención de la ciudadanía. No, en mi opinión, no queda bien definido cómo se va a realizar esa delegación de competencias municipales en dichas oficinas, ni tampoco cuál va a ser la naturaleza jurídica de dichas oficinas. ¿Van a ser administración instrumental, deben ser creadas por parte de los de las entidades locales o de los ayuntamientos correspondientes a través de la creación, como digo, de organismos autónomos? ¿Qué tipo de Administración instrumental?, si es eso, lo que está pensando en lo que está pensando el legislador, es decir, la, la naturaleza jurídica que vaya a tener estas oficinas de rehabilitación.

En relación con las obligaciones relativas a la edificación y la rehabilitación, que es el artículo 48, el último inciso del apartado segundo, se nos dice que el ayuntamiento resolverá la forma de costear sin cargo para el propietario la parte correspondiente a aquel exceso. Pues debemos tener en cuenta que esto también va a suponer un mayor coste para las haciendas, las haciendas locales, es decir, la forma en que se vaya a sufragar dichos gastos, pues tenemos que tenerlo en cuenta.

Es lo mismo que sucede con el caso de las previsiones de la ejecución subsidiaria contenida en la ley 39/2015, pero como bien sabemos en la práctica la ley es bien clara, es un mecanismo habilitado, pero la práctica tiene sus ciertas complicaciones para poder satisfacer esos gastos en los que incurren los ayuntamientos que deben ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes de ejecución.

Consideramos que la previsión de la declaración de área de renovación y regeneración urbana del artículo 51 es una propuesta también interesante.

Y en relación con la detección de las situaciones anómalas de las viviendas, también queremos poner el acento en este caso en la existencia, muchos municipios que no cuentan con policía local, por lo tanto, ¿cómo se van a ejecutar esa detección de situaciones anómalas de las viviendas? ¿Quién, quién va a tener, quién va a ser el encargado, dentro de aquellos ayuntamientos que no cuenten con cuerpos de policía local, los encargados de realizar esas esas actuaciones que establece la propia el proyecto de ley?

El, la práctica también consideramos que pueden existir ciertas dificultades para la acreditación del uso inadecuado en las viviendas que, como tal y como se contempla en el artículo, en el artículo 65.

En relación al registro de viviendas deshabitadas, el cual el apartado primero, establece que la del artículo 66, perdón, establece que la Administración autonómica creara el registro de viviendas deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que hayan sido declaradas como vacías. Pues bien, en este caso el apartado quinto, que establece un, pues un recargo ya previsto en el artículo 72.4 de la, del texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, entendemos que es una elección del legislador que no tenemos nada que decir. Es una previsión normativa, se cumple con el principio de reserva de ley en materia tributaria; pero también consideramos que pueda ser de difícil aplicación práctica, de difícil aplicación práctica. Como sabemos, el impuesto de bienes inmuebles, que es uno de los impuestos más



importantes dentro de la Hacienda municipal, es un impuesto a su vez de exacción obligatoria, y es un impuesto de gestión compartida, gestión compartida tanto por el catastro, lo que se corresponde con la gestión catastral y la gestión tributaria por parte de los respectivos ayuntamientos. Pues en este caso, dado que va a afectar también al ámbito de la gestión catastral, consideramos interesante recabar la opinión de la Dirección General del Catastro, del Catastro Inmobiliario.

El artículo 67, donde se nos habla de la declaración de inhábil, inhabilitación de las viviendas en el apartado segundo, ahí hay una falta un qué, en conocimiento de concurrencia, y se alude simplemente al procedimiento administrativo común de la Ley 39/2015. No sé si será necesario prever algún tipo de especialidad, la audiencia al interesado que también recoge ese apartado segundo, parece, parece lógico y vamos a esa es la aportación en esa esa redacción.

En el artículo 71, en las actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas. Ahí se establece un mecanismo de coordinación entre la Administración autonómica y la Administración local que habrá que articular de alguna manera.

Y por último en la disposición adicional primera que se produce concretamente en la modificación del artículo 57 de la ley 5/2014 de Vivienda Protegida de Cantabria en el apartado primero, letra d) se hace una remisión a los servicios sociales municipales; concretamente se realiza en dos, en dos momentos, por lo tanto también tenemos que ser conscientes de que los servicios sociales no siempre se ejercen por el municipio también se ejercen por otro tipo de entidades locales como las mancomunidades, por ejemplo y por lo tanto ahí habría que eliminar la o bien sustituir la palabra municipales por la palabra locales. ¿De acuerdo?

Pues eso sería todo muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias Sr. García Calle.

Comenzamos ahora con el turno de intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios.

El portavoz del Grupo Parlamentario Mixto VOX ha pedido disculpas, se ha tenido que ausentar porque le había surgido un imprevisto, así que no intervendrá.

Tiene la palabra, por tanto, el portavoz del Grupo Parlamentario Mixto Ciudadanos durante cinco minutos.

EL SR. MARAÑÓN GARCÍA: Gracias, gracias presidenta. Buenos días señorías.

En primer lugar, agradecer a los comparecientes sus explicaciones y también la documentación que nos han facilitado, que revisaremos con, con calma a posteriori.

Pero a mí me gustaría plantear dos cuestiones. Una de ellas ya ha dado respuesta ahora, que es la relativa al registro de vivienda. Era una cuestión que nos parece de difícil aplicación y llevarlo a cabo nos parece complicado.

Y, en segundo lugar, en la comparecencia del otro día con carácter general se habló de que la ley tenía en muchas ocasiones o hacía referencia a conceptos jurídicos indeterminados; por ejemplo, cuando habla de vulnerabilidad, no especifica qué niveles de vulnerabilidad son los que se van a tener en cuenta. En otros apartados habla de jóvenes y mayores, pero no especifica si tiene que tener algún requisito más, o sea, a que se refiere cuando se dice a jóvenes y mayores. Entonces, sí que me gustaría conocer su opinión acerca de si a la hora de poner en práctica esta ley o de aplicarla, creen que puede haber dificultades por esas referencias que pueden ser en cierta manera, muy generales.

Nada más y muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Muchas gracias.

Le corresponde el turno ahora la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista la Sra. Cobo durante diez minutos

LA SRA. COBO PÉREZ: gracias presidenta y buenos días señoras y señores diputados.

y bienvenidos y gracias, sobre todo, por las intervenciones y exposiciones que han realizado, tanto don Alberto Ruiz-Capillas, del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria y Germán García Calle del Colegio Oficial de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Cantabria.

Hay varias cuestiones interesantes en toda la exposición que han realizado los dos comparecientes que me gustaría matizar y proponiendo un par de cuestiones.

Como todos sabemos, el proyecto de ley de vivienda de Cantabria aborda la cuestión desde una manera transversal, cuestiones que ustedes mismos han mencionado y que son esenciales para comprender la esencia del proyecto de ley.



Por ejemplo, desde el punto de vista de la inclusión que ha realizado el Sr. Alberto Ruiz-Capillas, sobre sobre la creación de ese depósito de fincas, y usted ha mencionado, como en otras dos comunidades, como Cataluña y Baleares son los colegios de administradores de fincas quienes asumen esa gestión administrativa y, sobre todo colaboran en la recaudatoria.

Creo que son dos labores esenciales que debemos abordar, sobre todo de cara, pues a ofrecer esa protección real a aquellas comunidades, como usted ha dicho, más vulnerables.

También planteaba la posibilidad de poder acceder a esa asistencia personal para gestionar a esas comunidades a través de la figura del administrador de fincas de oficio, que creo que es una opción que hay que valorar y desde luego en la que me gustaría en su segunda intervención que pudiera pues ahondar.

También ha hablado digamos de esos beneficios que se producen desde el seguro de responsabilidad civil de las administradores de fincas en cuanto a la competencia del ejercicio del inicio de su actividad y también ha ahondado me parece un poco sobre esa necesidad, que también ha hecho el otro compareciente, de los planes de rehabilitación o sobre todo, ese incremento de presupuestos en la materia de rehabilitación edificatoria y sobre todo esa demanda de todas las comunidades de propietarios que creo que todos somos conocedores.

Y habla usted de la fianza y el registro, pues sobre todo de los contratos de arrendamientos y esos beneficios que se producen.

Sí que me guardo ese eslogan que usted nos ha transmitido, sobre todo bueno, pues sobre todo por esa confianza que creo que hay que transmitir, sobre todo ahora mismo con este proyecto y esta tramitación del proyecto de ley de vivienda, que creo que estamos aquí todos, no solo la parte del gobierno, la parte ahora parlamentaria de poner encima de la mesa, pero desde luego mejorar ese proyecto de ley que el Gobierno ha traído a la tramitación parlamentaria.

Y luego quisiera poner en mente también la que es imprescindible tener la importancia, pues yo creo la del diálogo social en la creación de este proyecto de ley.

Creo que es imprescindible contar con ese consenso social y creo que es uno de los factores clave en el desarrollo de esta norma y que se va a basar.

Yo creo en varios ejes principales, creemos que este proyecto de ley de vivienda de Cantabria es un proyecto de ley profundamente social y desde luego, nacido desde el convencimiento de que el acceso a la vivienda creo que es un derecho, un pilar que debemos colocar en nuestro estado de bienestar y desde luego no, nunca debe ser considerada como un lujo.

Sí que para acabar quisiera hacerle una serie de menciones a la intervención o la exposición que ha realizado el Sr. García calle sobre, usted ha hablado, pues que en este proyecto de ley, que deberían estar bien marcadas, sobre todo las atribuciones que hay de competencias, sobre todo al régimen local, no a los ayuntamientos y a las entidades locales, creo que ha puesto encima de la mesa, bueno, pues que hay que visualizar sobre todo cómo está la situación real de todos los ayuntamientos en cuanto a los planes generales y sobre todo ha dejado enmarcado, bueno, pues esas especificaciones en cuanto a los servicios sociales, como usted ha hecho, no todos los ayuntamientos tienen esa entidad de carácter de servicio social, sino que lo realizan otras entidades como pueden ser las mancomunidades, y sí que quisiera que ahondara un poco, pues en lo que a usted ha remarcado, sobre todo el papel de la regeneración urbana, sobre las actividades de rehabilitación, sobre esa demanda de cómo se van a poder realizar en el proyecto de ley esas detenciones anómalas porque es verdad que todos los ayuntamientos no constan de una policía local y lo que sí que ha quedado claro es que usted ha hecho en su intervención y exposición esa problemática, pues desde la vivienda, desde la óptica local, que es a lo que corresponde desde su aspecto como del Colegio oficial de secretarios, interventores y tesoreros.

Sí que quisiera que dejara un poco más marcado esas posibilidades de intervención de la administración local en la política de vivienda y luego, bueno, pues esos beneficios que creo entender, bueno, pues la acreditación suficiente, de que ha hecho con las licencias o las células urbanísticas en cuanto una vez que se hayan integrado, pues esas condiciones mínimas de habitabilidad en el planeamiento.

Por lo tanto, escuchar su segunda exposición y bueno, entiendo que todos estos planteamientos que nos han plasmado, pues bueno, todo va a hacer que mejore este proyecto de ley que ahora tramitamos.

Muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias, Sra. Cobo.

Le corresponde la palabra ahora al portavoz del Grupo Parlamentario Popular, el Sr. Media, durante 10 minutos.

EL SR. MEDIA SÁINZ: Muchas gracias, señora presidenta.



En primer lugar, como el resto de grupos, quería agradecer a los dos comparecientes, a don Alberto Ruiz-Capillas y a don Germán Calle, lo ilustrativa que ha sido hoy su comparecencia, y quería pues, matizar y preguntarle para su segunda intervención alguna cuestión.

Ha hablado una cuestión el representante, don Alberto Ruiz capillas de una cuestión que no va ligada directamente a la ley pero que sea desde el Partido Popular nos preocupa muchísimo, que es la situación de la oficina de vivienda de la dirección general de vivienda de Cantabria.

Lo hemos venido denunciando a lo largo de la legislatura que esta dirección general está absolutamente falta de personal, y es un absoluto embudo donde llegan los expedientes, que ustedes, con muchísimo trabajo, consiguen sacar adelante en las comunidades de propietarios, convenciendo a esas comunidades de que hay fondos para poder llegar a esas ayudas y poder rehabilitar esos edificios para tener un parque de vivienda mucho mejor, y resulta que ustedes lo tramitan, hacen ese esfuerzo que no es fácil, la financiación lo buscan absolutamente todo, y cuando llegan a la consejería en función de que toque hacer en esos días, si hay que ayudar, si hay que tramitar las ayudas al alquiler, si hay que tramitar otras cosas, pues pueden estar años, y cuando digo años usted nos lo podrá corroborar en su segunda intervención seguro que usted personalmente tiene expedientes y conocerá muchísimos expedientes en el colegio que se tiran años en esa dirección general y claro, el papel, en este caso el administrador de fincas, es muy complicado, porque ustedes hacen esa labor de con esa confianza que tienen ustedes de convencer para que se inicien esas actuaciones, y resulta que llegan a esa consejería y como en un pozo negro, desaparecen los expedientes.

Al final hay obras que están absolutamente acabadas, otras que no se atreven a empezar hasta tener esa confirmación y no se acaban de completar con todas las ayudas que vienen y nos acaban de completar porque nos salen esos expedientes y me gustaría que nos dijera si considera usted que eso es uno de los problemas que ahora mismo tiene la dirección general de viviendas para la renovación del parque de viviendas de nuestra comunidad autónoma, que a pesar de tener más dinero que nunca, la gestión es más ineficiente que nunca.

Absolutamente de acuerdo con usted en que la colaboración con la dirección general de vivienda y su colegio debe ser a través de esos convenios, si están funcionando en algún sitio habrá que ver y recogerlos si esa es la mejor forma, porque lo que tengo claro es que si con la gestión de la dirección general y de esa oficina de vivienda les ponemos todavía más trabajo y no les ponemos funcionarios a trabajar, esta ley no sirve absolutamente para nada, no vamos a hacer absolutamente nada porque lo que vamos a hacer es sobrecargar más a una oficina que está absolutamente sobrepasada, aunque la directora general y la consejera en esta Cámara no lo hayan reconocido todas las veces que se les ha reclamado.

En cuanto a don Germán García Calle, ha planteado aquí cuál es la visión desde el punto de vista municipal, de los cometidos de esta ley.

Absolutamente de acuerdo en todo lo que ha dicho, lo único que sí me gustaría que hicieran que hiciera en su segunda intervención alguna referencia a cuestiones que ya la semana pasada salieron aquí y que al partido Popular le preocupa muchísimo.

Los ayuntamientos de Cantabria, los aires de muy grandes, a estar muy pequeños y con dificultades, muchos de ellos, usted ha planteado alguna la falta de policía local, pero la falta de funcionarios, la falta que bastante tienen con lo que tienen ya.

Hay una serie de atribuciones que se le van a dar en esta ley qué quedan luego pendientes a la reglamentación que se haga para ver cómo se van a desarrollar, que eso es una de las cosas que achacamos también a esta ley, que deja muchísimo pendiente para un futuro y no resuelve nada a la hora de dictaminar cuáles van a ser esos procesos, y si cargamos a los ayuntamientos con averiguar cuáles son esos usos indebidos, si cargamos a los ayuntamientos con comprobar y rellenar los datos de ese registro público que va a hacer el Gobierno, va a haber muchísimos ayuntamientos que van a ser incapaces de llevar adelante esa labor.

Usted conoce mejor que nadie cuál es la problemática de los municipios, nosotros también lo conocemos, porque desde nuestro grupo hay muchísimos alcaldes.

Yo creo que esta situación, tal y como la plantea la ley en algunos ayuntamientos muy, muy grandes y no todos podrán seguramente hacer frente a ella, pero para muchísimos ayuntamientos pequeños va a ser un lastre del que no van a poder salir, o estas medidas vienen asociadas a algún tipo de ayuda o algún tipo de facilidad para los ayuntamientos para poder contratar personal, para poder hacerlo yo no me imagino en un San Roque de Riomiera al ayuntamiento, buscando por las casas si alguien vive alguien no vive, es absolutamente impensable y, como le digo San roque de Riomiera le podría decir otros 90 ayuntamientos más en Cantabria.

Por lo tanto, me gustaría que en la segunda intervención nos hiciera una pequeña aproximación más a si usted entiende que esto habría que mejorarlo radicalmente ya desde el propio texto de la ley y no esperar a la reglamentación que se produzca a posteriori.



Muy de acuerdo, pues con algunas de las cuestiones que aquí se han planteado sobre que dejar alguna cuestión a que se aprueba un plan general, una modificación del plan general, cuando aprobaron la modificación del plan general, en el mejor de los casos, en un ayuntamiento le va a llevar 10 años el que lo tiene, porque hay algunos que ni se lo plantean tenerlo, pues dejar todas esas consideraciones a esas modificaciones, pues parece un canto a alguna, cosa que, por supuesto, no tiene que ver nada con la realidad.

Y una última cuestión que sí me gustaría que nos que nos aclarara. En esta ley no hay ninguna referencia a los problemas de la ocupación muchos de los ayuntamientos de Cantabria están teniendo unos problemas serios y los alcaldes lo hemos visto en este parlamento, hay alcaldes en este parlamento que tienen problemas serios con ocupaciones de viviendas en su municipio, y se ven absolutamente atados de manos para poder actuar.

Hay muchas legislación, muchas no, algunas legislaciones autonómicas que han utilizado la ley de vivienda para introducir normativa, para poder poner en manos de los ayuntamientos y de las comunidades autónomas normativa que permita atajar esos problemas, porque son problemas que no podemos voy a hablar de algún ayuntamiento concreto, ha pasado en Meruelo, ha pasado en Polanco, que usted conoce bien, ha pasado en Torrelavega, no podemos hacer rehenes a los vecinos de una situación que ellos no tienen ninguna responsabilidad y al final es, como se decía anteriormente, han comprado en un sitio haciendo la mayor inversión de su vida, tienen un problema allí y el ayuntamiento se ve atado de pies y manos, y la comunidad autónoma, en muchos casos, para poder resolverlo.

Desde mi partido entendemos que este es el momento esta ley es el momento en el que poder introducir una reforma que hable de temas de ocupación.

El otro día yo hacía referencia a la Ley de la Región de Murcia, que es una normativa que se ha cambiado expresamente para atajar estos problemas, lo que pasa que aquí también en Cantabria se nos dice y nos lo ha dicho la consejera varias de las veces que la hemos sacado a la tribuna del parlamento, que en Cantabria no hay ocupación, y ese no es un problema y claro, pues yo creo que sería muy bueno que la consejera del partido Socialista, del gobierno de Miguel Ángel Revilla se diera algún paseo por alguno de estos municipios que he nombrado, y algunos más en los que ese problema es absolutamente inasumible ni para los ayuntamientos ni para los vecinos, que tienen que soportarlo ni para la convivencia en general de un entorno que se, Astillero, podría decir también que se pone en el disparadero.

Entonces sí que me gustaría que usted nos dijera si entiende lo mismo se lo digo al representante, que también lo sufriera seguramente de las de los administradores de fincas, si entienden que esta podría ser una buena ley para introducir esas cuestiones legales que de alguna manera ayuden un poquitín a los ayuntamientos de la comunidad autónoma a enfrentarse a un problema que hoy por hoy Cantabria no es Cataluña, pero si lo dejamos, si no hacemos nada llevaremos camino de ello.

Muchísimas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias, Sr. Media.

Le corresponde el turno de palabra la portavoz del Grupo Parlamentario Regionalista, la Sra. Aguirre durante 10 minutos tiene la palabra.

LA SRA. AGUIRRE VENTOSA: Gracias presidente buenos días señorías en primer lugar agradecer como no podía ser de otra manera, la presencia de los comparecientes, Alberto Ruiz Capillas del Colegio de Administradores, de fincas de Cantabria y a Germán García Calle del Colegio Oficial de secretarios, interventores y tesoreros de la Administración local en esta Comisión de Empleo y Políticas Sociales, para informar sobre el proyecto de ley de vivienda de Cantabria, que ahora mismo se encuentra en tramitación.

La vamos teniendo de esta de este proyecto de ley, una única comparecencia anterior de la que, pues bueno, parece ser que independientemente de que no podamos llegar a puerto, es decir, que en esta legislatura no podamos tener una ley de vivienda, si es importante el debate de las cuestiones que se están planteando tanto en aquella comparecencia como la de hoy, porque escucharon, escucharles a ustedes respecto a varias de las menciones entiendo que en ese debate sobre esas cuestiones es muy importante, y en este sentido ya en la pasada comparecencia se introdujo por parte del anterior compareciente una cuestión que ya hoy Alberto Ruiz-Capillas nos ha matizado que respecto a la cuestión de la mención a la profesionalización del administrador de fincas que en el texto en el texto de ley no se recoge.

Esta mención, entendemos que es muy interesante que cerraría esas cuestiones de impugnación que fueron resueltas por o por la audiencia provincial de Cantabria y que, por lo tanto, es decir, se abordaba en la ley únicamente de personas físicas entendemos que tienen que tener una capacitación profesional y esa capacitación profesional a día de hoy, ¿cómo se puede acreditar? a través de la adscripción a su colegio profesional, como no puede ser de otra manera.

Por lo tanto, me parece muy interesante y muy, muy se tendrá en cuenta a la hora de redactar el texto por los que en su momento estén una vez que se plantea esta iniciativa legislativa.



Igualmente me ha parecido muy interesante voy a ir, le voy a pedir si en su exposición posterior puede desarrollar, respecto a al tema del administrador de fincas de oficio.

Yo soy, soy abogada y ejercer las funciones muchas veces de oficio, y parece que está muy, muy innato, no de la sociedad, de que existe esa figura y realmente con el tema de la de la propiedad no había oído la verdad, que la primera vez que escucho la figura del administrador de fincas de oficio y ciertamente que me parece una figura muy acertada y me gustaría que nos explicara, sin perjuicio de que nos ha remitido a las legislaciones de Málaga y Valencia cómo se han desarrollado, si las leyes a través de una disposición final que remite al reglamento o convenios de colaboración, pues sí me gustaría que nos explicara, porque realmente es muy importante, porque a efectos de alcanzar este informe de evaluación y de avanzar, pues muchas veces nos encontramos con edificios en los que localizar a los propietarios es imposible y muchas veces la gente ya existe y de edificios se calle, y en esa función ustedes dan una función muy importante.

Y luego también que me desarrollara el tema del depósito, el tema de depósito, que han comentado, que no tienen la legislación de Cataluña y que remitir lógicamente las personas que se quieran someter al sistema arbitral, pues no se someten, pero bueno, sí sería una vía de solución de muchos de muchos conflictos, además, con la imparcialidad y sobre todo la profesionalidad que tendría en este caso el colegio de administradores de fincas.

Respecto a en ese sentido, pues agradecerle muchísimo sus aportaciones y esperaré atenta a su segunda intervención.

Respecto a al Sr. García Calle, pues, como en algunas otras ocasiones la ley del suelo ha hecho también comparecencias, muchísimas gracias por su trabajo, incluso nos hace una serie de precisiones, incluso semántica, que son muy relevantes.

El tema de que no recojamos municipales, cuando, por ejemplo, en el tema de los servicios sociales, pudieran ser a través de mancomunidades no, únicamente, pues son cuestiones que realmente se tienen muy en cuenta cuando se quieren mejorar un texto legislativo.

Pero sí me gustaría preguntar son unas cuestiones que se ven en el texto y que yo creo que en las futuras comparecencias vamos a ver que existen una serie de conceptos jurídicos que son a veces indeterminados y hace falta concretar.

En la anterior comparecencia nos aprueban de la situación de vulnerabilidad ¿no? pues, quiénes son las personas vulnerables, lógicamente habrá que determinarlo no; y, sobre todo, también relacionarnos con la renta, con la capacidad económica, fue una cuestión que debatimos en la anterior comparecencia.

Yo creo que en las futuras comparecencias que tendremos en el día de hoy, por las alegaciones que se han vertido por los diferentes colegios, se habla también de que es vivienda digna, ¿no? a dónde nos tendríamos que tener una descripción.

Y también se nos habla, y por supuesto, los regionalistas estamos conformes con ello. Pues que no solo hay tener derecho al acceso a la vivienda, sino que también se debe tener derecho al uso y disfrute y su permanencia de una forma pacífica, ¿no?, tal y como ya recoge la legislación civil, el Código Civil, la Constitución y cómo lo podríamos articular.

Pero, el tema de los registros de viviendas -ya se ha adelantado el portavoz del Grupo Mixto Ciudadanos- en el registro de viviendas vacías, yo creo que hay la función tanto de los administradores de fincas a la hora de intentar localizar estas, estas viviendas que son vacías, pero obviamente entiendo que el legislador debería concretar. Deberíamos concretar con más precisión qué son viviendas vacías. Entonces, no sé si en la segunda intervención, y al hilo del texto, me podéis aportar alguna aportación en ese en ese sentido.

Y, por último, en ese registro de viviendas, como también en la dirección general de Vivienda, pues para que sean efectivas, lógicamente no hace falta solo redactarlo de que exista, sino que hace falta dotar de medios. Lo mismo que ocurre con la dirección general de Vivienda, se pueden establecer muchas medidas, pero si el personal y los medios materiales con los que se disponen son escasos, pues lógicamente, pues bueno, hay que hacer un impulso, pues para que las medidas que con toda la bondad se adoptan, pues se puedan materializar, y que el trabajo que se desarrollan por todos los agentes que, en esta actividad desarrollan, pues, pues pueda llegar a buen puerto y a lo que, permite a las palabras que el Sr. Ruiz ha manifestado, la confianza, la confianza de los ciudadanos, de los propietarios, pues realmente se vea recompensada. Pues nada más y espero atenta a sus intervenciones.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Muchas gracias, Sra. Aguirre.

Le corresponde el turno de palabra ahora al Sr. D. Alberto Ruiz Capillas, en un turno de réplica de réplica durante 10 minutos. Tiene la palabra.



EL SR. RUIZ CAPILLAS: Muchas gracias.

Bueno, pues voy a empezar por esto último, que es el tema del personal de la oficina de la vivienda. Ya lo dije en mi primera intervención, yo no sé si tengo que llorar, pero si tengo que llorar, lloro. Porque es cierto que tenemos un problema, un problema que es acuciante y hay mucho, hay dinero y hay cosas muy buenas por hacer, porque es una grandísima oportunidad, y ya, cuando vino el director general del MITMA y nos dio una charla en Comillas, estuvimos invitadísimos, bueno, pues ya nos dijo que era una oportunidad, había que aprovecharlo, porque además, supongo que ya lo sepan, pero si conseguir la eficiencia energética de la obra y consigue ese ahorro energético se subvenciona no solo la obra en sí, sino todas otras, aquellas obras que también se quieran hacer, se pretende una rehabilitación integral, y, lo mismo que pintar la escalera que cambiar los apliques, que cualquier cosa que quieras hacer, el portero automático, o sea, era un momento de una oportunidad estupenda.

Nosotros nos pusimos en marcha e hicimos, yo creo que muy bien, nuestro trabajo, llegar a un montón de expedientes. Pero, claro, la oficina tiene el personal que tiene, esperemos ahora que con la que la inauguración de las dos nuevas oficinas de rehabilitación, tanto del Colegio de Aparejadores como el Colegio de Arquitectos, pues mejoremos, también esta, esta tramitación, ya que van a ser un pequeño, vamos un pequeño, un gran apoyo del check verde a lo que es en sí el que el expediente cumple con las, con los requisitos necesarios que establece el decreto. Hasta aquí todo muy bien.

No, no me puedo ir de aquí sin, sin sacarme la espina, es decir, por favor que nunca jamás se vuelva, vuelva a ocurrir lo que ocurrió el 24 de noviembre de 2021, cuando por sorpresa, y que se dictó una resolución por la que se derogaban las, se derogaba en las ayudas, o se finalizaban mejor dicho las ayudas del Plan Vivienda, 2018-2021 a un mes de su finalización. O sea, nosotros, que, en relación en nuestra buena colaboración con la dirección general de Vivienda, decíamos, oye, vamos a presentar los expedientes lo más completos posibles para evitar requerimientos, requerimientos, requerimiento. Entonces pues los administradores como alguno de esos documentos que hay que presentar en el expediente son la firma del del segundo c, pues hasta que localizas al segundo c, pues tú puedes presentarlo y luego que te requieran y deme usted el papelito del del segundo c, vale. Pero podemos, bueno, pues hay unos cuantos compañeros que se quedaron, pues, pues así, con, con, con la expresión al aire. Entonces, como explicas tú a tú comunidad que ya lo tenías prácticamente todo, que esto no se hace de la noche a la mañana: tienes que tomar el acuerdo, como bien se decía los presupuestos, la financiación y una vez que ya lo vas a presentar, intentas presentarlo, lo más completo posible y de repente te quedas sin la posibilidad de presentarlo. Fue brutal.

Bueno, es agua pasada. Vamos a mirar al futuro. Por favor, que ningún grupo político que esté en el Gobierno de Cantabria lo vuelva a hacer, ¿eh? Y si es así, porque se acaba el presupuesto, porque lo que fuese, pues por lo menos dar un margen. Es decir, oye, pues esto entra en vigor a una semana, a cinco días, al día siguiente. Ya nos, nos ocuparíamos nosotros de presentarlo todo los que ya lo teníamos prácticamente todo, solamente te quedaba en el segundo c. Bueno, queda dicho. Me he quitado la espina.

Y en cuanto a lo de, la, administrador de fincas de oficio, que sí que es cierto que es una idea estupenda, porque, porque, bueno, estamos para y por la sociedad para trabajar por, por, ellos, aunque les puedo mandar a todos los grupos, pues la normativa tanto de Valencia como de Málaga, viene a ser un convenio, esto viene a ser un convenio. ¿Y en qué consiste? Pues primero los requisitos de las comunidades de propietarios que pueden acceder a esta ayuda, que en realidad es la ayuda de que, a través de esa financiación o una subvención se les paga al administrador durante un año.

Como bien decimos la palabra oficio ya la tenemos relegada a honorarios profesionales no normales, sino de oficio, evidentemente, ahí hay un, por parte de los administradores que se apuntarían en ese turno de oficio para para poder realizar esta, la administración de la comunidad durante un año, comprometiéndose a ponerlo todo el día para presentar lo necesario para las obras de, que establezca el informe, evaluación del edificio, etcétera, etcétera. Pues evidentemente la retribución sería menor de las del mercado ¿no? es un poco...

Y luego se establece un tiempo, yo creo que la han establecido en un año y, o prorrogable, si es que por cuestiones también burocráticas no se ha podido terminar la, el objetivo de este, de esta final, de esta subvención y una vez que ya está terminado. Pues bueno, si la comunidad quiere continuar con ese administrador, contratar a otro, muy bien, que quiere dejar que volver a estar en la misma situación, pues se queda aquí y ya está.

Es un poco la idea en el que todos ponemos en beneficio de la sociedad.

Y respecto de lo del artículo 17, de la figura del administrador, pues sí; pues sí; pues yo estoy con usted que se debería de plasmar en la ley algo, algo mayor, porque somos uno de los elementos esenciales dentro de la, del mundo inmobiliario y de la edificación, y lo con los colegios profesionales su función evidentemente es de regulación, pero sobre todo es la protección a los consumidores y evitar la judicialización, porque claro, cuando hay problemas en las comunidades o con los administradores de fincas, nosotros tenemos nuestro propio régimen sancionador y muchas de las personas, de los ciudadanos que se quejan van a Consumo ¿Qué hace Consumo? Pues nos lo manda a nosotros, y nosotros tenemos ese, ese, ese reglamento y esa, bueno, pues las posibles sanciones, sí o no.



La única manera, si no está, si no existe, es ir directamente a los tribunales. Bueno, nosotros lo de, desjudicializamos y bueno, esa figura yo creo que debería en cumplimiento de esta doctrina cántabra, que de verdad les digo que es famosa en España, es famosísima.

Y luego, por último, el tema de depósito, de las fianzas y de los y de los contratos con Cataluña y en Baleares también funciona a las mil maravillas, porque, claro, en Baleares y en Cataluña la figura del administrador de fincas que aquí en Cantabria lo ligamos a las comunidades de propietarios, allí está muy ligado también a lo que denominamos Administración vertical, que son los alquileres, lo que aquí suelen hacer las inmobiliarias, en Cataluña, en Baleares lo hacen las empresas de administración de fincas. Llevan a las comunidades de propietarios que lo denominamos Administración horizontal, y luego también la vertical, que son, pues las, las compraventas y los alquileres, o sea, lo mismo que yo, giro los recibos a los vecinos para las cuotas de la comunidad, se gira también en el recibo al inquilino y se lo paga al propietario. Al arrendador ¿vale?

Y luego, pues todo aquello que tenga que ir a ya no va al arrendador a las juntas de las comunidades de propietarios, sino que va su representante, que es el administrador, que no es el administrador de la comunidad, sino que es el administrador del dueño de alguno de los pisos o locales. ¿Vale?

Entonces, en ese sentido funciona muy bien, porque no deja de ser otro trámite administrativo más, pero es importante. Si nosotros lo hacemos como lo hacen en Cataluña y en Baleares, evidentemente, hacemos mucha publicidad de la obligatoriedad, que aquí en Cantabria, pues por desgracia ahora mismo no estaba en la ley en la anterior legislatura lo y esto mismo lo intentamos también, pero había desaparecido de la ley. Entonces, ahora que ya está, pues lo podemos poner en marcha y publicitar, porque de esa manera se regula, aflora y no estamos con aquello de que, bueno, pues la última, la última no lo pagó. el último mes, no lo pagó porque como no me lo van a devolver, que eso es lo que estamos, eso tenemos que quitarlo, tiene que ser datos objetivos y no una cuestión subjetiva decir bueno, ya evidentemente me quedo con el último entonces. Y en locales hay fianzas muy importantes que deben de estar en las arcas públicas, porque con eso se puede hacer mucho. ¿Vale?

No sé si me queda alguna..., bueno, solamente respeto al artículo 17, también decir que esto del seguro a los colegiados tenemos seguro de responsabilidad civil, seguro de caución, por si alguno se le ocurre irse a Brasil, bueno, pues se responde, y también tenemos ahora seguro de ciberseguridad, porque además hemos tenido una jornada hace muy poco y no nos dicen no tengáis miedo de si de si os va a tocar o no, a nosotros no, no, no; la pregunta es cuándo me va a tocar, te encriptan los datos y como ha pasado en el Clinic de Barcelona, hace nada, el lunes pasado, pues te piden un rescate y ya ha habido, ha habido 3 casos en Cantabria de administradores que han sido objeto de ataque informático.

Bueno, muchísimas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Muchas gracias, Sr. Ruiz Capillas.

Le corresponde el turno de palabra ahora el Sr. García Calle en el turno de réplica durante 10 minutos.

EL SR. GARCÍA CALLE: Muchas gracias, señora presidenta.

Voy a intentar responder de manera breve y somera a cada una de las intervenciones de los portavoces.

En primer lugar, contestando al portavoz de Ciudadanos, al Sr. Marañón en relación con el registro de viviendas desocupadas nosotros, los ayuntamientos lo único, el único registro administrativo que tenemos con el que contamos en relación a los vecinos del municipio y que su inscripción en el mismo le atribuye dicha condición de vecino del municipio, es el padrón, el padrón de habitantes que, como saben, tienen la obligación de inscribirse, en el padrón de habitantes de aquel municipio en el que habiten más de 183 días al año. No hay otra no, no contamos con otro mecanismo en la práctica.

En la definición de esas viviendas vacías o viviendas, si bien viviendas vacías en el artículo 3, concretamente, y aludiendo a lo que comentaba de los conceptos jurídicos indeterminados contenidos en la ley, pues sí, es evidente que esa alusión que realiza en la vivienda vacía y concretamente la define como vivienda que queda desocupada de forma continuada y sin causa justificada, pues causa justificada es un concepto jurídico indeterminado que habría que, o bien concretar, o bien si no lo hace el legislador, pues será posteriormente los jueces quienes definan qué se entiende por causas sin justificar, es decir, cuanto mayor concreción tenga una norma, pues mejor va a ser para su aplicación práctica y más pacífica va a ser la aplicación práctica de la misma.

Por lo contrario, cuanto menos definición tenga y mayor más conceptos jurídicos indeterminados, pues tendremos una mayor complejidad tanto en su interpretación, una mayor conflictividad y una mayor litigiosidad. Por lo tanto, sí que sería deseable no solo de esta norma, sino de todas las normas evidentemente, reducir el número de conceptos jurídicos indeterminados.



Contestando a la portavoz del Grupo Socialista, la Sra. Cobo, en relación con las competencias del régimen local, en la alusión a la exposición de motivos eso era precisamente lo que yo trataba de decir en mi intervención, era contemplar la aplicación del régimen local o de la atribución de competencias en materia de régimen local dentro de la de la propia exposición de motivos, es decir, cuál es el artículo en el que se basa el legislador para atribuir competencias a las entidades locales y concretamente a los municipios en virtud de ese artículo 25. 2 a) de la Ley de Bases de Régimen Local y concretarlas en el texto, en el texto, en el articulado de la ley, que es lo que efectivamente se realiza por el legislador.

En relación con las oficinas de rehabilitación, pues, pues ahí son las dudas que yo planteaba en mi primera intervención y que las sigo manifestando en ésta, yo no sé cómo lo cómo se va a resolver, es decir, parece que hay una alusión a la creación de administración instrumental por parte de los o bien de la Administración autonómica o bien de las entidades locales, lo que no se determina es cómo o qué tipo de Administración instrumental de todos los entes contemplados verdad en la Ley 40/2015. Pues eso le corresponde, como no podía ser de otra manera, al legislador determinar cómo se va a articular la aplicación práctica de ese de esa previsión normativa.

En relación a las situaciones anómalas del edificio, yo creo que es una de las cuestiones que han planteado todos los portavoces el ejercicio de esas funciones de policía, y aquí interpreto la función de policía en esa clasificación, verdad, famosa clasificación de Jordana de Pozas de la actividad administrativa, no solo policía como Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, sino policía como cualquier intervención de la Administración en la esfera privada de los ciudadanos. Eso es un aspecto muy importante que debe quedar definida en la ley.

Igual que sucede con la Ley de Urbanismo de Cantabria o con todas las leyes de urbanismo de las de las distintas comunidades autónomas, la intervención en la esfera privada de los ciudadanos, pues creemos que es algo realmente importante.

Y quería poner el acento sobre la realidad de los pequeños municipios, que se ha hablado de determinados ejemplos, y es que la aplicación práctica de esas cuestiones en ese tipo de ayuntamientos, de municipios pequeños, muchos de ellos de ámbito rural, pues no va a ser sencilla, simplemente era eso.

Contestando al portavoz del Grupo Popular, al Sr. Media, comentaba las dificultades que tiene la aplicación de una ley que prevé un desarrollo reglamentario hasta que se produzca dicho desarrollo reglamentario. Pues eso es una cuestión totalmente lógica. Todo lo que pueda quedar cerrado en una ley y que no queda a expensas del desarrollo reglamentario posterior, pues va a mejorar, evidentemente, la aplicación práctica, la aplicación práctica de la norma.

Es cierto que quedaría o depende de qué tipo de norma en muchos casos quedaría reglamentada una norma que es con rango de ley, lo cual tampoco quiero decir, tampoco la técnica legislativa, pues en eso seguro que ustedes lo tienen mucho mejor estudiado que yo, y es cierto que no podemos convertir las leyes en meros reglamentos, pero sí es deseable que a través del desarrollo o toda esa remisión al desarrollo reglamentario pues sean cuestiones más, más de procedimiento, por así decirlo, más puntuales que no para, al final, completar una norma con rango de ley que puede luego posteriormente tener una aplicación práctica más compleja.

Las funciones de policía, me remito a lo que ya he comentado, ya he tenido ocasión de exponer, la consideración de convertir municipios en municipios policiales quién va a ejercer dichas competencias en aquellos municipios donde no cuenten con cuerpos de policía local, pues también corremos el peligro de intentar convertir eso un Estado policial o un Estado, un municipio policial entiéndanme permítanme el símil.

Y con relación a la cuestión de la ocupación, en esto vamos reconozco que no soy un experto, soy jurista, pero no un experto jurista en materia de índole civil, pero hasta donde entiendo el problema de la ocupación en España y, por ende, en Cantabria en los municipios de Cantabria es una cuestión más de índole civil que de índole administrativo, como pretende articularse dentro de la propia ley de vivienda. En todo caso, todos están entiendo que todo el mundo está de acuerdo en que, bueno, pues ese tipo de situaciones anómalas no son ni deseables en ninguno de los municipios que usted ha mencionado, ni vamos ni a título particular ni a título individual, por supuesto que no.

Y contestando, por último, a la portavoz del Grupo Regionalista, la Sra. Aguirre, vuelvo a insistir en que los conceptos jurídicos indeterminados, cuantos menos allá en la ley, mucho mejor va a dotar de seguridad jurídica a todos los aplicadores de la norma, y no va a postergar ese tipo de decisiones, al fin y al cabo, a los tribunales de justicia, que sería lo deseable.

Hacía alusión también al registro de viviendas vacías del artículo 3, con la inclusión de ese concepto jurídico indeterminado que acabamos de mencionar y que si sería relevante que fuera concretado por el legislador.

Por último, la necesidad de dotar de medios materiales, personales a las entidades locales para la aplicación de la norma a la vista del régimen nuevo, régimen competencial o régimen de atribución de competencias que se contempla en la misma, pues evidentemente que sería también lo más lo más lo más deseable.

Muchas gracias



LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias Sr. García Calle.

Y para finalizar les corresponde el turno de palabra los portavoces de los grupos parlamentarios en turno de dúplica, durante 5 minutos.

Comienza el portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, Ciudadanos, el Sr. Marañón, durante dos minutos y medio.

EL SR. MARAÑÓN GARCÍA: Gracias, presidenta.

Simplemente agradecer las explicaciones de los comparecientes, comparecientes.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias, Sr. Marañón.

Turno de palabra para la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, la Sra. Cobo durante cinco minutos.

LA SRA. COBO PÉREZ: Gracias, presidenta.

Reitero mi agradecimiento a los dos comparecientes, Alberto Ruiz Capillas y Germán García Calle por comparecer ante esta comisión de empleo y políticas sociales para exponer e informar sobre el proyecto de ley de vivienda de Cantabria, que ahora mismo estamos tramitando en el parlamento de Cantabria y, sobre todo, bueno, pues por dar respuesta a todas las cuestiones que hemos planteado los diferentes portavoces de los grupos parlamentarios.

Recogemos todas sus aportaciones fue yo creo que todos los portavoces para con la indicación de mejorar dicho texto que se está tramitando y, desde luego, bueno, nos quedamos con ese trabajo que ya nos ha realizado de aportarnos la enmienda de adición al artículo 17 y sobre todo quiero agradecer bueno pues por exponer en esta comisión por los problemas que se viven día a día en materia de vivienda, ya sea en comunidad de fincas o ya sea los propios ayuntamientos de Cantabria y sobre todo, bueno, pues mirar con futuro y, bueno, pues aunque estamos ante una gran oportunidad, con la llegada de fondos europeos y, sobre todo en políticas de vivienda, como pueden ser, todo lo que hemos expuesto de rehabilitación o de eficiencia energética.

Mi agradecimiento y muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Muchas gracias, Sra. Cobo.

Turno de palabra para el portavoz del Grupo Parlamentario Popular, Sr. Media, durante cinco minutos.

EL SR. MEDIA SAINZ: Muchas gracias, señora presidenta.

La verdad le tengo que reconocer al Sr. Ruiz-Capillas, que ha sido muy generoso en sus comentarios con respecto al funcionamiento de la oficina de vivienda

Pensé que nos iba a dar algún dato de algún expediente que usted llevara del tiempo que lleva esperando, pero bueno, supongo que eso haría sonrojarse algún diputado de este parlamento y no ha querido que eso, que eso se produzca.

Dice usted que todos los anuncios se han realizado por parte del gobierno para ayudas a la vivienda y además que eran una oportunidad, si lo que pasa que quizás se ha invertido más en los anuncios, pues como esa, ese gran acto de comillas y otros muchos que se han producido, que no en contratar personal para que gestionen los para que gestione los expedientes que ustedes llevan luego a la consejería.

El caso que usted ha puesto de sin previo aviso, cerrar las ayudas del plan de vivienda a finales del 2021, por esa situación yo traje aquí a la consejera a este parlamento, y me dijo que, bueno, tampoco era la cuestión, para tanto, resulta que ustedes llevaban trabajando en muchísimas comunidades de propietarios en preparar esos expedientes, cuentan con un plazo que es el que ha aparecido en el boletín oficial de Cantabria y por cuestiones de o no hay dinero o no hay gestores, para ya todo lo que tengo amontonado pues vamos a intentar sacar eso y el que no haya llegado que se aguante, les dejaron a ustedes colgados de la brocha por eso, pues la nota de prensa que ustedes sacaron bastante cabreados con absoluta razón.

Espero que eso no se vuelva a producir, como usted ha dicho, pero el hecho es que se produjo, y los paganos, los ciudadanos, y ustedes porque dinero había.

Lo vuelvo a repetir, la oficina de vivienda es el gran tapón, el gran embudo de la gestión de este tipo de cuestiones en Cantabria y si dedicáramos un poquito más de dinero y de tiempo de los gestores públicos de esa consejería a trabajar y a contratar personal, porque usted lo sabrá mejor que yo, que ningún funcionario quiere ir a esa consejería, a esa dirección general, a esa oficina de vivienda, van un día y salen corriendo en cuanto pueden algo tendrá aquel organismo para que nos



encontremos con ese atasco, que ya le digo yo, ya que no lo ha dicho usted, es de años en muchísimos expedientes, y usted lo sabe.

Con respeto al Sr. Germán García Calle, pues muchas gracias otra vez por sus, por sus explicaciones.

Lo de los conceptos jurídicos indeterminados que decía que decía el portavoz de Ciudadanos y que usted ha manifestado, esos conceptos jurídicos indeterminados en esta ley se dan claramente porque es una copia y pega de distintas leyes de otras comunidades autónomas.

Llevamos toda una toda una legislatura esperando a que esta ley llegue al Parlamento. Llega tarde y mal y sobre todo mal, porque lo que han hecho es copia y pega y hay cuestiones, pues en unos sitios se dicen vacías, antes dudaba usted si decir vacías, desocupadas, no sé es que hay hasta tres o cuatro afecciones diferentes para el mismo concepto.

Eso para cualquier persona que se haya dedicado a trabajar esta ley, pues no dice mucho en su favor, eso con las cuestiones de vacías, pero con otras muchas cuestiones.

Y cuando se ve que es un copia y pega de otras legislaciones autonómicas pues porque no hay más que meter varios párrafos en Internet y aparecen a qué legislación pertenece y lo que nos ha hecho es una labor de, esto que estamos haciendo ahora, de haber lo hecho previamente el otro día el otro compareciente así lo en un ratito que estuvo aquí ya, yo lo dije simbólicamente pues ha hecho usted más en media hora en esta Comisión que todo un Gobierno en cuatro años de sesudo trabajo que las consecuencias pues no han sido muy importantes.

Me preocupa muchísimo lo que le he dicho en la primera intervención y usted ha reflejado también en su segunda intervención la aplicación práctica de esta ley a los municipios pequeños.

Está muy fácil legislar, es muy fácil escribir, pero luego hay que llevarlo a la práctica, a aplicar muchísimas de las consideraciones que en esta ley y luego los futuros reglamentos se puedan, se puedan establecer, va a ser imposible para muchos ayuntamientos, por lo tanto, debemos hacer lo, mirar y trabajar lo previamente, pero esto es una cuestión tan evidente yo no sé cómo en esa consejería nadie se ha dado cuenta que iba a pasar.

Esperemos a ver, gracias a Dios no se va a poder aprobar la ley, pero nos está sirviendo mucho para poder avanzar en sus errores, para poderlos corregir, y ya veremos si en la siguiente legislatura podemos sacar una verdadera ley que sirva para que la vivienda de Cantabria sea de acceso para aquellas personas que verdaderamente lo necesitan.

Y una última cuestión dice usted que el tema de la ocupación es más de índole civil, que no interadministrativo, pero es que aquí hay cuestiones que a uno se le pueden poner los pelos de punta, a mí por lo menos tengo pocos, pero se me ponen, artículo 8.5, la consejería competente en materia de vivienda habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar mecanismos de asesoría, ayuda y acompañamiento de las personas que se vean privadas de una vivienda, de una vivienda como consecuencia un procedimiento judicial, que yo sepa, cuando un ocupa se le echa de su casa se le echa con un procedimiento judicial ¿qué le vamos a oponer asesores a los okupas y no a los propietarios?.

Eso está escrito en la ley y está escrito exactamente así esto ha pasado por el consejo de gobierno, donde hay montones de personas lo han visto, las secretarías generales de este gobierno, de todas las consejerías...

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Tiene que ir finalizando, Sr. Media

EL SR. MEDIA SÁINZ: ... -voy terminando, señora presidenta-, y esto está escrito en la ley.

Pues yo creo que sería mucho mejor ayudar al propietario que ayudar al okupa, sería mucho mejor ponerle trabas al okupa y no ponerse las al propietario, porque aquí las sanciones, todas, están previstas todas para los propietarios, ninguna para aquel que se opone al ejercicio y al derecho de la propiedad privada que establece nuestra Constitución.

Por lo tanto, yo creo y desde mi partido entendemos que sí que tiene cabida, como en otras legislaciones autonómicas, esta cuestión de la ocupación, lo que pasa que hay partidos que pretenden que nuestra legislación se parezca más a la de Barcelona de la Sra. Colau, que a la de cualquier otra región sensata de nuestra comunidad autónoma.

Muchas gracias y gracias a los dos comparecientes.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias, Sr. Media.

Le corresponde el turno de palabra la portavoz del Grupo Parlamentario Regionalista durante cinco minutos, la Sra. Aguirre.

LA SRA. AGUIRRE VENTOSA: Gracias, presidenta.



Pues nuevamente agradecer a las comparecientes su aportación, no que resultan del todo punto muy interesante, tanto ya lo había manifestado con la primera intervención y esta segunda igualmente.

Coincido con ustedes que cuando menos concepto jurídico indeterminado exista mejor base de la práctica no de la norma, porque todo lo que está sujeta a interpretación, al final acude al embudo de los tribunales y allí en los tribunales al final, pues bueno, difícilmente muchas cuestiones que no se pueden, que no se pueden resolver porque la ley no está clara, entonces esta es la labor del parlamento de nosotros, esta es la casa de todos, no en la que representamos los 35 diputados a toda la sociedad cántabra, y aquí se puede decir absolutamente todo.

Por parte del Sr. Ruiz Capillas han manifestado libremente su reivindicación su queja, yo no sé el Sr. media que pretendía que hiciera, sino que, lógicamente ha reivindicado una situación que ocurrió en noviembre de 2021, con toda libertad y que por supuesto los miembros de la Comisión escuchamos las mismas y, por supuesto, lo que debemos hacer es adoptar medidas para que eso no vuelva a ocurrir y a ocurrir y, sobre todo, a adoptar medidas para dotar de medios personales y materiales a la dirección general de Vivienda, que es lo que, dados los problemas que se están manifestando, por los comparecientes que surgen de valorar, evitar que vuelvan a ocurrir.

Por lo tanto, su queja y su reivindicación hecha esta y escuchada, y, por lo tanto, esa aportación será tenida en cuenta.

Poco más voy a añadir, se trata de una ley que es necesaria y el debate también por la coyuntura, lógicamente, por los tiempos no vamos a poder contar con esta ley en esta legislatura, pero que exista este debate sobre todas estas cuestiones que se plantean, la profesionalidad, profesionalización del administrador de finca, el tema de los depósitos, el tema de cómo vamos a hacer con estas oficinas de rehabilitación en los municipios, cómo se va a instrumentalizar todas estas cuestiones que se abra el debate a día de hoy es relevante para que quien se encuentre en el Gobierno la pasada en la legislatura que viene pueda tener en cuenta en la iniciativa o proyecto de ley que se entre en este Parlamento y quienes debaten y tramiten ese proyecto de ley, pues ya de antemano lo tengan en cuenta estas comparecencias.

Por tanto, absolutamente necesarias, vuelvo a reiterar mi agradecimiento y nada, buenos días, nada más.

Muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Gracias, Sra. Aguirre.

Antes de finalizar esta sesión de la Comisión, agradecer de nuevo al Sr. Ruiz-Capillas y al Sr. García Calle su presencia hoy aquí en esta Comisión para darnos cuenta y aportaciones de su valoración sobre esta ley, de este proyecto de ley de vivienda.

Finalizamos ahora esta sesión, que reanudaremos a las doce.

Gracias.

(Se suspende la sesión a las once horas y veinticinco minutos)