



## COMISIÓN DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

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

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Buenos días a todos y a todas.

Comenzamos la Comisión de Empleo y Políticas Sociales.

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

### 1.- Comparecencia de D. Carlos Blanco Guarda, Federación de Inmobiliarias de Cantabria, a fin de informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [10L/1000-0021]

### 2.- Comparecencia de D. Enrique Mier Pechero, AFILIA Inmobiliaria, a fin de informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [10L/1000-0021]

EL SR. PASCUAL FERNÁNDEZ: Buenos días. Gracias, señora presidenta.

Orden del día de la Comisión de Empleo y Políticas Sociales, de 23 de marzo de 2020. A las diez horas comparece: punto número 1. Comparecencia de D. Carlos Blanco Guarda, de la Federación de Inmobiliarias de Cantabria, a fin de informar el proyecto de ley de Vivienda de Cantabria.

Y punto número 2. Comparecencia de D. Enrique Mier Pechero, de AFILIA Inmobiliaria, 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 de D. Carlos Blanco Guarda y D. Enrique Mier Pechero, por tiempo de 10 minutos cada uno; posteriormente intervención de los portavoces de los grupos parlamentarios, por un tiempo de 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 réplica de cinco minutos por cada grupo.

Por lo tanto, tiene la palabra, bueno, antes de dar le la palabra D. Carlos Blanco Guarda agradecer...

EL SR. BLANCO GUARDADO: Guardado, perdón.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): ¿Guar?

EL SR. BLANCO GUARDADO: Guardado.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Guardado, aquí me han puesto Guarda, pues falta un Guardado. Vamos a corregirlo, discúlpenos, Guardado. Antes de darle la palabra, agradecer a los dos comparecientes su presencia hoy aquí, en esta Comisión, para darnos su valoración, su apreciación y sus observaciones del proyecto de ley de Vivienda.

Muchas gracias a los dos. Y tiene la palabra ahora sí, D. Carlos Blanco Guardado durante 10 minutos.

Gracias.

EL SR. BLANCO GUARDADO: En primer lugar, queremos agradecer que se nos haya invitado hoy a intervenir y colaborar en el debate de este proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

Comparecemos aquí en representación de la patronal de un sector que aglutina en Cantabria a más de trescientas agencias inmobiliarias y del que depende directamente en torno a más de mil familias de nuestra región.

Un sector dinamizador que repercute en toda la sociedad de Cantabria, detrás de cada adquisición o alquiler de una vivienda en nuestra región se derivan la movilidad y actividad económica de muchos otros sectores. Esto genera empleo directo e indirecto, movimiento económico en el comercio, hostelería, industria y servicios.

A su vez generan también riqueza para las arcas públicas, con el pago de esos impuestos y tasas en nuestra autonomía y los municipios.



El Real Decreto 4/2000 permitió que cualquier persona pudiera dedicarse a la intermediación inmobiliaria; a partir de entonces ya no hizo falta ni titulación previa ni disponer de domicilio social, suscribirse a ningún seguro de responsabilidad civil o contar con póliza alguna de caución. De hecho, ni siquiera estar dado de alta como trabajador autónomo o empresa, porque entonces la intermediación inmobiliaria se convirtió en un negocio de oportunidad en el que el abuso a los derechos de los consumidores desgraciadamente era habitual.

Esta situación fue depurada por la crisis inmobiliaria de 2008, a la que sobrevivimos las agencias que apostamos por formar y profesionalizar a nuestras plantillas, convirtiéndonos durante la anterior crisis económica a una auténtica tabla de salvación, a la que se agarraron muchas familias que estaban al borde del desahucio. Estas agencias son las que hoy están aquí representadas en esta comparecencia.

El proyecto de ley de Vivienda, que aquí se debate no deja indiferente a nadie, es un proyecto con un alto contenido social y que propone medidas ambiciosas en materia de vivienda. Propuestas que nos gustarán más o menos, pero que hemos decidido no entrar a cuestionar, nos limitaremos, como siempre hemos hecho, a acatarlas y a colaborar para que se cumplan.

La regulación de la actividad de la gente inmobiliario es una cuestión largamente demandada por nuestro sector, que ahora es contemplada en este proyecto de ley, lo cual los inmobiliarios agradecemos sinceramente.

El artículo 16 de este proyecto de ley de Vivienda pretende sentar las bases para la posterior regulación de nuestra actividad, unas bases con la que nuestro sector está conforme de manera prácticamente unánime.

Este artículo hace dos propuestas que, de aprobarse, marcará el futuro de nuestra profesión. Una es la creación de un registro de agentes inmobiliarios, y otra, la obligatoriedad de suscribir una nota de encargo entre el propietario e inmobiliario para poder comercializar su inmueble.

Desde nuestro punto de vista, la aprobación de estas propuestas es necesaria no solo para dar una mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, lo cual redundará en una mayor protección de los consumidores, sino que también para combatir el intrusismo en una actividad, la intermediación inmobiliaria, que siempre ha sido tentadora para amantes del dinero fácil, aventureros que siempre que interviene en el mercado sin ninguna cualificación y a menudo sin declarar los ingresos obtenidos, con el consiguiente desprestigio y perjuicio económico para nuestras empresas legalmente constituidas.

La regulación, en este caso, beneficia a todos. Los servicios dados desde la profesionalidad garantizan transparencia, información completa sobre las propiedades a comercializar, contratos y trámites y el cumplimiento de todos los preceptos legales que se derivan de cada transacción, así como el pago de los tributos e impuestos que en cada caso correspondan.

Lo propuesto en este proyecto a este respecto lo contempla y, como decimos, mostramos nuestro apoyo a esta futura ley de Vivienda de Cantabria.

Hay otros aspectos que se abordan, como el problema de la escasez, de la presión de los precios de alquiler de viviendas en algunas áreas de la región. Nosotros en este aspecto, somos partidarios de incentivar que las viviendas que estén vacías lleguen al mercado.

Aprovechamos esta comparecencia para ofrecer nuestro apoyo, para ahondar en el desarrollo de estos incentivos, para propiciar que el aumento del parque de viviendas de alquiler ayude a la extensión de mercado.

Muchas gracias.

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

Tiene ahora la palabra D. Enrique Mier Pechero, de AFILIA Inmobiliario, durante 10 minutos.

EL SR. MIER PECHERO: Gracias, Gracias, presidenta. Buenos días, diputados y diputadas.

Para mí es un..., quiero agradecer lo primero que nos hayan invitado a esta Comisión. Para mí es un orgullo poder representar a mi asociación, AFILIA Inmobiliarias, que esta asociación, decana en Cantabria del sector inmobiliario.

Bueno, podría repetir prácticamente la intervención de mi compañero Carlos, porque, bueno, estamos de acuerdo al 100 por 100 en todo lo que ha dicho, lo suscrito al 100 por..., lo suscribimos al 100 por 100, así que voy a, lo que voy a hacer es quizá puntualizar algunos puntos que se pueden haber quedado en el aire. ¿No?

Sí es cierto que ahora mismo estamos en una profesión que está desregularizada, no hay ningún tipo de regulación, lo cual hace que, pues pueda operar en el sector cualquier tipo de personas sin ninguna formación, sin ningún seguro de responsabilidad civil o caución; con lo cual, nuestra profesión, que entendemos que es de servicio público, tenemos una



vocación de servicio público y que intentamos dar el mejor servicio a la ciudadanía, en ese, en ese afán, en estos últimos años de regulación, lo que hemos procurado los, los inmobiliarios es asociarnos para poder profesionalizarnos y autorregularnos.

¿Cómo nos hemos autorregulado? Bueno, pues dentro de nuestras asociaciones, hablo por la mía, pero hay más asociaciones en Cantabria que están federadas en la patronal que preside Carlos; dentro de estas asociaciones, pues todas tenemos un código deontológico, tenemos unos estatutos de con unas normas de funcionamiento, reglamento también sancionador para aquellas inmobiliarios que no respetan los códigos deontológicos y de buenas prácticas.

Y tenemos también la obligación para poder estar dentro de la asociación, de contratar servicios de responsables civil, por un lado, así como de caución, siempre en aras de defender los derechos de los usuarios, ¿vale?

Todo esto lo hemos tenido que hacer, porque bueno, desafortunadamente no tenemos ningún marco legal en el que apoyarnos, afortunadamente, ahora parece que vamos a tener algo, esperemos que de aquí salga esta ley adelante con el consenso de todos los grupos parlamentarios, porque creemos que es muy positiva en distintos aspectos.

No podemos entrar en detalle, porque lógicamente, pues bueno, en muchos de ellos posiblemente los asociados tengamos distintas visiones. Pero sí coincidimos todos los asociados en que es necesario el registro de agentes. Es una demanda que hemos hecho públicamente durante estos últimos años, los inmobiliarios, y creemos que es necesario ese registro de agentes, porque no todos los agentes que están operando ahora mismo en Cantabria están asociados o están bajo el paraguas de asociaciones, con lo cual no pueden prestar esas garantías al ciudadano.

Esos agentes que no están dentro de las asociaciones, pues están operando al libre albedrío, no tienen ni seguro ni formación y seguramente muchos no tengan local u oficina donde poder reclamar en caso de que hay algún problema. En fin, eso al final redundará en problemas, problemas que nos repercuten a nosotros también porque manchan el nombre del inmobiliario, ¿no?

Entonces, estamos muy agradecidos de que se haya reflejado en esta ley ese registro de agentes ¿vale?

Y ahora ya, después de esta exposición, sí quería pasar al punto 16, el artículo 16 de esta ley, de este borrador de ley, en el cual, bueno, hay una serie de apartados, voy a centrarme, porque como tenemos muy poco tiempo, simplemente en los que creemos que podría haber alguna mejora.

Concretamente, en el artículo 16, en el apartado 3, letra a), hace alusión a que para poder operar pues se debe hacer un contrato con, evidentemente con el propietario de la vivienda y se debe poner la identidad del agente y el número de recepción de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios, vale.

Correcto. Lo único que creo que habría que hacer una puntualización y lo del registro de agentes inmobiliarios creo que como no lo pone anteriormente, quizá habría que nombrarlo antes, que hay que crear ese registro para que podamos tener esa inscripción. Evidentemente.

El registro de agentes inmobiliarios, desde nuestro punto de vista, debería de ser obligatorio, porque si es voluntario, a ver, en distintas comunidades de España hay en algunos lugares que se ha hecho voluntaria y otras que se ha hecho obligatorio.

En los que se ha hecho voluntario, el seguimiento ha sido muy, muy simbólico por debajo del 10 por 100 de los agentes se han inscrito. Entonces creemos que es necesario que sea obligatorio para que todos estén regulados en ese sentido y todos operen en el mercado con las mayores garantías para la ciudadanía, ¿vale?

Si es obligatorio, evidentemente, pues también tendrán que contratar, pues eso, los seguros de responsabilidad civil, de caución y tendrán que tener también un, pues entiendo que yo, desarrollo reglamentario, pues que pueda haber una, un código de buenas prácticas o un código deontológico al que se puedan adscribir ¿vale?

Por otro lado, hay en el apartado e), que habla de la identificación de las fincas o con especificación de los datos registrales, cargas legales y afectaciones de cualquier naturaleza, correcto, nosotros, evidentemente, cuando ponemos a la venta un inmueble, lo que hacemos es verificar que no hay cargas, y si las hay y saber cuáles son para poder informar adecuadamente al comprador y en un momento de la compraventa poderlas quitar.

Pero aquí dice que cómo tiene que ser con carácter previo a la comercialización, creo que igual esto no, no debería ponerse aquí debería ser más bien, a continuación de que nos den el mandato de venta; porque si no nos dan el mandato de venta, no podemos empezar a trabajar para verificar esos datos.



Entonces, yo creo que el tema de aparte, además de que creo que sería bueno que en el contrato en el que nos encarguen la venta del inmueble, el propietario haga una declaración responsable de que efectivamente no tiene ninguna deuda o ninguna carga.

Porque sí es cierto que en el Registro de la Propiedad podemos ver si hay embargos, o hay hipotecas, o algún otro tipo de carga, pero hay algunas cuestiones que no figuran. Cuando hay deudas con la comunidad, por ejemplo, pues no suelen aparecer.

Entonces, yo creo que sí sería necesario que como esas cosas no las podemos verificar en una primera instancia, que sea el mismo propietario el que nos manifieste con una buena declaración responsable de que ese tema está en orden; o si no lo está, pues que nos lo comunique para poder informar en todo momento al comprador ¿vale?

Quedan escasos tres minutos. Este es prácticamente el foco donde queremos hacer nuestra intervención, porque creemos que es lo que nos atañe más directamente.

Pero como dice mi compañero, Carlos, si bien es cierto que, bueno, pues vemos todos que hay un problema de vivienda, sobre todo en el acceso de los más jóvenes a la vivienda de alquiler, sobre todo; porque bueno, el de compra-venta pues ya ni decimos, porque ahora con el tema del Euribor y demás, pues todavía se complica aún más.

Pero para dar una salida habitacional a la gente más joven, que normalmente suelen acceder con el mercado del alquiler, pues sí es verdad que en los últimos cuatro años se ha ido complicando cada vez más, porque hay una gran escasez de vivienda.

No sabemos cuánta vivienda hay vacía tampoco, o desocupada. Y sí creo que en la Ley se hace alguna alusión por ahí, hacer un estudio para saber cuántas viviendas vacías. Yo creo que es una buena base para saber si realmente hay viviendas vacías o no las hay. Y a partir de ahí, empezar a tomar decisiones: qué es lo que podamos hacer.

Creemos que sí sería bueno, para que se enfría el mercado y empiecen a bajar los precios del alquiler y con eso la accesibilidad a la vivienda, de que se ponga más vivienda en el mercado. Eso, los entes públicos, las administraciones, son las que —en la Constitución, el artículo 47— configura que son las que tienen que procurar o hacer porque haya ese derecho, pues llegue a todos a través quizá de vivienda pública, o los artículos que pueda haber, o las formas que puede haber dentro de la Administración.

Pero también es cierto que desde el punto de vista del mercado también se pueden hacer muchas cosas. Nosotros separamos este mercado. Sabemos que, para poder enfriar el mercado, lo que hay que hacer es poner más viviendas. Y para poner las viviendas, hay muchos sistemas. Uno que podría ponerse es la incentivación quizás fiscal o vía impuestos.

Cantabria es la comunidad, o unas comunidades con el IPP más alto de España, que tiene un 10 por ciento. Comunidades cercanas tienen un 4 ó un 3 cuando es primera vivienda, y para cuando son gente joven. Ahí tenemos un margen de maniobra bastante grande para poder incentivar aquellos pequeños inversores que pueden ser familias que tienen sus ahorros, que ahora no saben dónde colocarlos, porque la bolsa está como está y está todo muy incierto. Igual es un buen instrumento, el ayudar a esa gente que quiere invertir su dinero u no saben en qué, que lo haga dirigido a la compra de vivienda para su puesta en disposición de alquiler. Creo que sería la mejor forma para ayudar a que hubiera más oferta y enfriar así los precios.

Evidentemente, ahí sí se podría, si se dan ayudas o se dan subvenciones, o se cobra menos impuestos; ya sean de IPP, o bien sean municipales, como puede ser el IBI o cualquier tipo de ayuda. Sí ahí podríamos exigir a esos propietarios que sacaran esas viviendas durante un tiempo y a un precio tasado; o sea, podemos de esa forma marcar unos precios, regular unos precios, pero a través de esa incentivación previa...

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

EL SR. MIER PECHERO: ... Sí.

Bueno, no sé si la idea queda más o menos clara, si da tiempo luego a desarrollarlo, o si tienen alguna duda, pues estaría encantado de poderlo desarrollar.

Gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): muchas gracias, Sr. Mier Pechero.

Le corresponde el turno de palabra ahora a los grupos parlamentarios.

Tiene la palabra el portavoz del grupo parlamentario Mixto-Ciudadanos, el Sr. Marañón. Durante cinco minutos.



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

En primer lugar, agradecer a los dos comparecientes sus explicaciones. He tomado buena nota de todas ellas. Me alegra ver que están conformes en general como el contenido de la Ley. Y bueno, pues esos matices que han hecho en el artículo 16, pues los tendremos en cuenta a la hora del trámite de enmiendas.

Comparto también el punto de vista de que una buena medida es la de los incentivos fiscales, incentivar fiscalmente que se ponga vivienda en alquiler a través de este tipo de medidas.

Y nada más. Agradecerle sus explicaciones.

Muchas gracias.

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

Le corresponde el turno de palabra ahora a la portavoz del grupo parlamentario Socialista, la Sra. Cobo. Durante cinco minutos.

LA SRA. COBO PÉREZ: Gracias presidenta. Buenos días señorías.

Y disculpen los comparecientes por mi pequeño retraso a la comisión de Empleo y Políticas Sociales.

Quiero agradecer a ambos comparecientes, a los señores Carlos Blanco y a Enrique Mier su comparecencia en la mañana de hoy en esta comisión de Empleo y Políticas Sociales.

Voy a hacer una intervención muy breve, pues en este caso además del agradecimiento que acabo de realizar, sus palabras nos sirven sobre todo para tomar nota de sus opiniones e intentar mejorar en el futuro este texto legal que como bien saben pues esta legislatura no podrá aprobarse.

Pero bueno, tomamos nota de que apoyan básicamente lo que es el texto legal de esta futura Ley de Vivienda para Cantabria.

Y sí que voy a hacer en especial referencia pues a lo que regula el Título III sobre la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas. Ámbito en el que enmarco principalmente su trabajo como agentes inmobiliarios. Y como bien han dicho, el artículo 16, que es "los agentes inmobiliarios", y que ustedes han hecho referencia.

En el Título III, que toca cuestiones como la publicidad e información en la oferta de venta y arrendamiento, reglando el carácter vinculante de la publicidad, la información y requisitos precisos para la venta o para el arrendamiento.

Como hemos visto, en virtud de la idea de promover sobre todo la transparencia y la profesionalización del sector inmobiliario, que creo que es justo, la ley contempla la creación del registro autonómico de agentes inmobiliarios. Y yo creo que ello se orienta, en nuestra opinión, hacia un fin que no es otro que el de garantizar la protección de los consumidores en el mercado de la compra-venta y, sobre todo, la intermediación inmobiliaria.

Se pretende además propiciar una defensa de los intereses del consumidor, de los servicios de intermediación inmobiliaria. Y dentro del marco de derecho de acceso a una vivienda digna; lo cual contempla necesariamente crear las adecuadas garantías en la medida que estos servicios afectan a una gran cantidad de consumidores. Y se realizan sobre unos bienes cuya adquisición supone un gran impacto en la economía en general y sobre todo en las familias en particular.

Entiendo que la mejor manera de hacerlo es garantizar que ante un trance tan importante como es especialmente adquirir una vivienda o también alquilarla es importante saber del otro lado de la mesa que hay un profesional cualificado, y en eso creo que han hecho ustedes referencia.

Yo creo que la gente normal no suele realizar muchas operaciones de compra-venta inmobiliaria, más allá de personas que quieren invertir sus ahorros en inmuebles, para su posterior reventa o alquiler.

En cualquiera de los casos, yo creo que todas y todos entendemos la relevancia de este tipo de operaciones. Y que solemos cambiar varias veces, por ejemplo, el coche a lo largo de la vida, pero no desde luego es tan común comprar viviendas en el ámbito del mercado residencial.

Y, en definitiva, el hecho de que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, pues está exigiendo esa inscripción en un registro público, que indudables ventajas para la protección de las personas consumidoras y usuarias. Y me parece obviamente, objetivamente una buena medida.



Y lo que es especialmente en un mercado en el que el fenómeno del intrusismo ha dañado la imagen de los profesionales de la intermediación inmobiliaria, llevando también pues aparejada en mi opinión una merma de las garantías laborales de muchas personas trabajadoras en este sector, con un porcentaje de comerciales cuyas condiciones de contratación son cuanto menos cuestionables a veces en muchos casos, dentro siempre de ese marco espero que ya caduco de amaterurismo -si me permiten la expresión-

Conozco casos, bien es cierto de la época de lo que se llamó el boom del ladrillo, es verdad, verdaderamente llamativos en cuanto a la capacitación profesional de los agentes inmobiliarios. Pero creo que con el registro, una vez reglado, entiendo que se podrá ayudar a poner fin a esta cuestión que como les digo es relevante, tanto para el consumidor como para el usuario. Y como también ha quedado manifiesto el propio profesional.

Y poco más. Reiterarles de nuevo mi agradecimiento por su presencia y por sus palabras. Y trasladarles el compromiso de haber tomado buena nota, sobre todo en cuanto al artículo 16 que han mencionado, en cuanto las posibles mejoras en este texto legislativo.

Muchas gracias.

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

Le corresponde el turno de palabra ahora el portavoz del Grupo Parlamentario Popular, el Sr. Media. Durante cinco minutos. Tiene la palabra.

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

En primer lugar, como el resto de grupos, quería agradecer a los dos comparecientes sus aportaciones hoy en este trámite para conseguir tener en Cantabria una ley de vivienda.

En cuanto a las apreciaciones que han hecho sobre el artículo 16, pues lo miraremos esas cuestiones puntuales de si es mejor que esas definiciones estén previamente a la firma del encargo o salgan a posteriori, pero lo que sí me gustaría es que ustedes conocen mejor que nadie cuál es el mercado inmobiliario en Cantabria, ustedes trabajan todos los días en él y el objetivo de esta ley, entre otros, debiera ser que facilitaremos a la gente y a los que menos pueden, pues poder llegar a tener una vivienda en propiedad o una vivienda en alquiler.

Ustedes son los que mejor conocen cuáles son los problemas que verdaderamente acucian a la gente para poder conseguir tener este objetivo y ha dicho algunas de sus propuestas.

Hoy el mercado está a unos precios considerablemente altos para mucha gente que les hace imposible llegar a tener una vivienda en condiciones razonables, tal y como debiera ser.

Desde lo que son las administraciones públicas tampoco se ha hecho ese esfuerzo necesario para poner viviendas en el mercado que pudieran hacer que esos precios bajarán, y hay dos opciones de que ese mercado aumente, para que bajen los precios como ustedes han dicho, o vamos por el camino que marca esta ley, que es de gravar, imponer, sancionar, multar a todas aquellas, subir impuestos a todas aquellas personas que tengan viviendas, lo que aquí hay habla vacías, desocupadas, depende artículo les aplica esa serie de conceptos o de subir impuestos, o de meter multas, o de distintos tipos de gravámenes o lo que usted ha propuesto, que es lo que desde el Partido Popular entendemos que es más razonable que sea la administración la que en el ejercicio de sus competencias ponga más vivienda, lo mismo de alquiler que compra en el mercado para que esos precios bajen y si no, incentivar, a los que tienen esas viviendas, porque no nos olvidemos que estamos en un estado social, pero de derecho, y que la gente que quiere invertir en acciones de un banco puede hacerlo, pero también la gente que quiere invertir en el sector inmobiliario también puede hacerlo, y no tenemos por qué grabar ese derecho a ejercer esa propiedad privada.

Y desde el Partido Popular entendemos que lo que sería razonable es exactamente lo que usted ha dicho que bajemos esos impuestos que las transmisiones patrimoniales no sean de las más altas de España, porque eso facilitará sin duda tiene un efecto inmediato sobre el consumidor.

Si nosotros bajamos los precios, pero los accesos a esos bienes van a ser mucho más sencillos.

Entonces sí que me gustaría que ustedes en su segunda intervención hablaran de que cómo entienden ustedes que podríamos mejorar ese mercado bajando impuestos, dando ayudas, facilitando desgravaciones por esas compras o por esos alquileres y sobre todo que ustedes lo padecerán también seguridad jurídica a aquellas personas que tienen esas propiedades.

Ustedes lo conocen perfectamente, que cuando les llegara a alguien a su inmobiliaria a decir querría poner este piso en alquiler o estos dos pisos que herede en alquiler, pero claro, si no saben si van a poder cobrar, si no saben si se va a



meter una persona, deja de pagar y al final es un okupa que tiene más defensa del Estado que el propio titular, si esas cuestiones van a pasar, eso es lo que impide muchísimas veces que esos pisos vacíos salgan al mercado y sí que me gustaría que en su segunda intervención nos dieran su aportación sobre estas cuestiones, ¿que entienden ustedes mejor, bajar impuestos, ayudar a que esos pisos salgan con bonificaciones fiscales de todo tipo y ayudas? o ¿la opción que plan que planea sobre esta ley castigamos al que tiene la propiedad para que a la fuerza expropiando ese derecho de uso, lo saquen al mercado?

Yo creo que esa es una solución que ha venido demostrándose absolutamente errónea, que obtiene el efecto contrario en muchos países de Europa y en algunas ciudades de nuestro país por desgracia, y yo creo que esta ley, con las cuestiones que en ella se plantean si llega a salir tal y como está planteada, iríamos en ese camino que yo creo que es un camino absolutamente incorrecto.

Por lo tanto, sí que nos gustaría, desde nuestro grupo, que en su segunda en su segunda intervención nos hablaran de esta situación porque estamos convencidos que nadie, como ustedes conocen este mercado y cuáles son aquellas teclas que el Gobierno tiene que tocar para que el mercado baje los precios de esos inmuebles, porque al final nadie quiere tener un inmueble vacío sin necesidad, si le pudiera estar sacando un rendimiento el problema es las consecuencias que puede tener tenerle en el mercado y esa inseguridad jurídica que todos, absolutamente todos, cuando queremos poner una en un alquiler un inmueble, vemos porque lo vemos todos los días lo que está pasando en nuestro entorno.

Muchísimas gracias y espero su contestación.

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

Tiene la palabra ahora la portavoz del Grupo Parlamentario Regionalista, la Sra. Aguirre durante cinco minutos.

LA SRA. AGUIRRE VENTOSA: Buenos días, señorías.

En primer lugar, agradecer a las comparecientes su presencia aquí en el Parlamento para informarnos sobre este proyecto de ley de vivienda.

Importantísima, vuestra aportación a este, la elaboración de este proyecto de ley, sobre todo importantísimo para el debate que se suscita para intentar tener una buena ley que tal y como de sus manifestaciones extraigo es importante que exista esta ley y, sobre todo ese objetivo no es la función social y el acceso de todo ciudadano a la vivienda.

Importantísima también la profesionalización, y que esta ley de protección tanto a los profesionales, al realmente profesionales, evitando el intrusismo, como también a los terceros, y a los consumidores y usuarios que, como se ha expuesto por anteriores comparecientes, no se compra una vivienda todos los días y el acceso al alquiler, pues igualmente entonces es importante que una ley blinde esa profesionalización.

Se hablaba también por anteriores comparecientes de la importancia de que los todos los agentes inmobiliarios que impliquen en esta esta función que se impliquen en este sector, tengan un seguro de responsabilidad civil y un seguro de caución.

También se manifestaba por parte de los administradores de fincas, porque aquel, aquel profesional que realmente ejerce su trabajo y su actividad dentro de la legalidad, dentro de un código deontológico, no le importa tener ese seguro responsable civil solo aquellos que se inmiscuye en de una manera intrusa en este en este sector los que realmente pueden tener algunas pegadas y realmente los consumidores y usuarios en este caso necesitan seguridad jurídica y entiendo que esta esta ley lo da, es en el título III en el apartado de protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas.

Anteriormente por lo que comentáis conformes con el texto de la ley, hacéis alguna mención importante al registro de agentes inmobiliarios.

En la ley se hace referencia a que se desarrollará reglamentariamente, entiendo que será de forma obligatoria para todos los agentes inmobiliarios y bien importante la matización que se nos hace por parte del Sr. Mier de que sea vinculante, que sea obligatoria, la inscripción para poder ejercer ya no solo a su colegio o a su federación, sino que también a este, a este registro.

Y luego, pero hace mención en el apartado 16.4, yo no sé si lo estoy leyendo bien, igual en la segunda intervención me lo puede, me lo puede precisar usted mejor, ha hecho mención que algunas cuestiones que antes de poder hacer algún tipo de operación con terceros, el artículo 16.4, voy a ver si lo leo textual, lo tengo aquí, se establece, los agentes inmobiliarios, no podrán hacer ofertas, dice los agentes inmobiliarios antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos solicitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.



Es decir, yo creo que el artículo, usted hace mención a que quizás no se pueden saber aquellas cuestiones relativas a si deben o no deben a la comunidad de propietarios, pero lo que es el precepto antes de suscribir con terceros, es decir, cuando están negociando con ellos la hoja de encargo, que traigan esa hoja registral en que se puedan comprobar esas cargas y gravámenes y se hace mención registrales, vamos a tener también en cuenta esa cuestión que nos matiza usted no dé también de las cargas con las comunidades, etc., porque a veces, pues puede haber casos en los que esos importes sean bastante elevados, ¿no? entonces, pero bueno, también sería importante tenerlo en cuenta.

Y luego no han hecho ustedes mención y sí me gustaría que la siguiente intervención me dieran su opinión por si les parece bien, es respecto a los registros, registros de los contratos de arrendamientos de vivienda y los depósitos que se vuelve a recuperar de los de los alquileres, si os parece acertada la medida, pues porque a la hora de solventar cualquier conflicto, pues entiendo que vosotros, al haber intervenido en la mayoría de aquellos contratos, al final siempre sois parte interesada de que aquella cuestión se resuelva de una manera amistosa. Entonces, si os parece acertada esa medida y si veis alguna cuestión que se pudiera añadir más en este aspecto.

Nada más y muchas gracias.

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

Le corresponde el turno de palabra de nuevo a los comparecientes, en un turno de réplica durante diez minutos.

Comienza D. Carlos Blanco Guardado de la Federación de Inmobiliarias. Tiene la palabra.

EL SR. BLANCO GUARDADO: Muchas gracias.

Bueno ha surgido aquí varios, varios aspectos de, respeto a nuestra comparecencia anterior, comentar respecto al tema de facilitar que la vivienda haya más un parque mayor de vivienda en alquiler, como hemos comentado, sí que somos partidarios de actuar en positivo, ahí sí que existen parque de viviendas vacías y el modo de que consideramos de que esas viviendas lleguen al mercado y que de alguna forma se autorregulan para evitar la presión y exceso de demanda y poca oferta es que esas viviendas vacías lleguen a ese mercado. ¿Cómo? pues, como hemos hablado, somos partidarios pues o bien de que sean adquiridas por terceros con unos, unos costes más acordes a lo que están en comunidades limítrofes. Como hemos dicho, tenemos bastante margen para para mejora en ese sentido, se puede rebajar impuestos. También de otra manera, como también ha comentado mi compañero Enrique también la posibilidad de posibles rebajas en el IBI por parte de los ayuntamientos y todas las, las medidas que se puedan tomar en ese aspecto también a nivel de seguridad jurídica.

Va un poco unido a lo que estamos hablando del tema de la, del depósito, de los de los contratos en un registro, de los contratos de alquiler. Somos partidarios de ello. Nos parece que esto ya está funcionando en otras autonomías con, con éxito y sí que somos partidarios de que se incluya aquí también en Cantabria.

Respecto al tema de mejora continua, nosotros somos partidarios de que la formación y profesionalización del sector sea cada vez mayor y todo lo que vaya en ese sentido, pues lo apoyamos. Sin duda.

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

Tiene la palabra ahora D. Enrique Mier Pechero de Afilia Inmobiliarias, durante diez minutos.

EL SR. MIER PECHERO: Perdón, lo que se habla de la incentivación de la compra de viviendas o no compra, sino de la puesta en disposición de viviendas que están ahora mismo cerradas o no están en uso, y que se puedan poner en el mercado de alquiler. Efectivamente, creemos que la mejor, la mejor forma es con la zanahoria, no con el palo. Dar incentivos, vale, para que aquellos propietarios que tengan viviendas en desuso las pongan en el mercado del alquiler, que es la mejor forma de que se equilibre la oferta y la demanda y, por lo tanto, los precios se enfríen.

Como ha apuntado mi compañero Carlos, la bajada de impuestos es una de las fórmulas igual quizá más rápidas para poder hacer atractivo que pequeños inversores compren esas viviendas para ponerse en este mercado y para aquellos que ya tienen la propiedad en propiedad, o sea, valga la redundancia, y queramos que fluyan esos inmuebles hacia el mercado de alquiler, lo que hay que dar es garantías ¿no? de que efectivamente no van a tener problemas con los inquilinos.

Actualmente nosotros, los inmobiliarios trabajamos con seguros que cubren un poquitín el tema de los impagos, incluso si llegara el cao y hubiera que desahuciar al inquilino porque incumple con, con su contrato, pues también se haga cargo de esa ese trámite.

Bueno, yo llevo 25 años en el sector, en el tema, en el tema del alquiler, y no llevo tantos, pero llevo los últimos 12 también llevando el mercado de alquiler. También le conozco bastante bien y afortunadamente a mí no se me ha dado ningún caso todavía de desahucio. O sea, quiero decir que se hace filtro del inquilino previo a la firma del contrato, con lo





cual eso va a minimizar los riesgos. Si, si el particular pone el inmueble a disposición del mercado de alquiler a través de un agente que sabe hacer las cosas, evidentemente se van a reducir esos riesgos, vale. Con instrumentos que tenemos como seguros, pero también con el saber hacer que nosotros sabemos cómo entrevistar o cómo sacar información, digamos, de ese inquilino para poder elegir siempre el inquilino que mejor se ciña a la propiedad. ¿Vale?

Eso en cuanto a disposición del mercado del alquiler de las viviendas, no nos apartamos y creemos que también no sería malo, para que esa gente que se aprovecha, digamos, de esas beneficios fiscales o tal, que se les obligue a durante un tiempo a que ese es el inmueble, pues tenga unas condiciones de alquiler para que tire hacia abajo del mercado, porque si, si le vamos a ayudar para que luego se lucre él, pues, pues lo único que conseguimos es que se lucre, no hacemos ningún beneficio a la sociedad.

Creo que tiene que ir parejo esas ayudas a esos ciudadanos que se acojan a esas ayudas, que luego, pues, lógicamente, aporten algo a la sociedad, que sería un inmueble en condiciones dignas, lo primero, que esté en condiciones de rehabilitación correctas, adecuadas y que además estén unas condiciones económicas, pues accesibles.

Creo que podemos de esa forma, conseguir esos, ese objetivo, que es el que se está buscando, ¿no? que toda la gente tenga acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, y que lo haga a un precio justo.

No sé, quedaba por ahí lo del tema del registro de alquiler, de contratos de alquiler. Creo, no sé si... Vale, estamos de acuerdo en que haya ese registro, que se... primero que haya un registro de alquileres. El problema que le podemos ver, lo hemos comentado en reuniones que hemos tenido los inmobiliarios es de que ante la duda o ante la obligación de inscribir ese contrato de alquiler en un registro que los particulares traten de esquivarlo haciendo los contratos vía privada sin pasar por una agencia, porque creen que claro, si lo hacemos con una agencia, evidentemente vas a cumplir la ley, estamos para cumplir la ley y para hacerla cumplir, o sea, entonces, que puedan utilizar argucias y seguiremos haciendo contactos de manera privada para saltarse las leyes ¿no?

Quiero incidir también en que tenéis que aprovecharnos al máximo nuestro. Estamos aquí y somos la, la cadena, o la correa de transmisión, digámoslo, entre el ciudadano y la Administración, porque, bueno, estamos a pie de calle y somos conocedores de la problemática que hay. Pero, además, también sabemos qué leyes hay que cumplir y podemos hacerlas que se cumplan, podemos ayudar a que se cumplan tanto las leyes, como los impuestos y demás que bueno todos sabemos que a veces pues cuando no hay un control pues la gente hace cosas que no debe.

En cuanto a las fianzas, también que salió el tema de las fianzas, efectivamente, ahora, pues casi nadie dejaba la fianza depositada en el Gobierno de Cantabria. Bien sea por desconocimiento, o bien sea porque lo veían poco práctico o porque tampoco hay ninguna directriz, y vamos, nosotros sí tenemos una directriz que diga obligatorio esto, es evidente todos los contratos que pasen por nuestras manos, vamos a hacer que cumplan con todos los requisitos legales.

Nos parece bien que haya una parte intermedia, que no sea, bien dicho que no sea parte, y que pueda decidir en un momento determinado, si procede la devolución de esa fianza o no, en función de cómo se entregue esa vivienda a la financiación del contrato. Nos parece bien ese, esa aportación que hace la ley, vamos.

No sé si había alguna otra pregunta, que nos habéis hecho, alguna duda más, alguna...

Pues no sé, si quieres hacer una aclaración, tú.

EL SR. BLANCO GUARDADO: Bueno respecto a lo que estamos hablando.

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): No, no tiene la palabra. Gracias.

Gracias Sr. Mier Pechero.

Y para finalizar le corresponde el turno de palabra de nuevo a los portavoces de los grupos parlamentarios. Comenzamos con el portavoz del Grupo Parlamentario Mixto Ciudadanos, el Sr. Marañón, durante dos minutos y medio.

EL SR. MARAÑÓN GARCÍA: Gracias, presidenta.

Simplemente agradecer una vez más las explicaciones. He tomado buena nota de esa reflexión tan gráfica que me ha gustado mucho, que la mejor forma de escuela zanahoria y no como el palo, que no descarto utilizarla a futuro de alguna intervención.

Muchas gracias.

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



Le corresponde el turno de palabra a la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista la Sra. Cobo durante 5 minutos.

LA SRA. COBO PÉREZ: Gracias presidenta.

Nada, reiterar mi agradecimiento a los dos comparecientes D. Carlos Blanco y Enrique Mier, bueno, pues todas sus opiniones y aportaciones en el intento de mejorar este futuro texto legal de la ley de Vivienda de Cantabria.

Bueno, me ha llamado un poco la atención que no se le haya podido dar al Sr. Blanco faltándole todavía tres minutos al compareciente alguna aportación que pudiera realizarles, creo que muy instructiva de un sector que, como bien ha dicho, bueno pues dinamiza la economía de nuestra comunidad autónoma y genera empleo.

Nos quedamos con esa mejora continua del sector que nos han hecho llegar y, sobre todo, esa formación para conseguir de este sector una mayor profesionalización del sector inmobiliario y, sobre todo, creo que ha dejado claro esas garantías de seguridad jurídica, por encima de todo ese código de buenas prácticas y, sobre todo, que es lo más importante, esa correa de transmisión como ha dicho el Sr. Mier, entre el ciudadano y la propia Administración y, sobre todo, de un sector que, como bien ha dicho, está al pie de la calle.

Muchísimas gracias.

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

Le corresponde a la palabra el portavoz del Grupo Parlamentario Popular, el Sr. Media, durante cinco minutos.

EL SR. MEDIA SÁINZ: Gracias, señora presidenta.

Pues ha sido muy reveladoras sus segundas intervenciones, cuando hablan ustedes de actuar en positivo la verdad que no podemos estar de acuerdo con ello; cuando hablan ustedes de rebajar impuestos porque hay margen, absolutamente de acuerdo. Lo que pasa que actuar en positivo y rebajar impuestos no suele ser la marca que caracteriza el Gobierno que tenemos en Cantabria los últimos años, porque cada vez que se les ha pedido que bajen los impuestos dicen que no hay margen para ello, por eso tenemos los impuestos más altos de España, como ustedes mismos han manifestado.

Cuando les decimos que hay que actuar en positivo para incentivar este mercado de venta y de alquiler, resulta que lo que establecen es un régimen sancionador a partir del artículo 73 de esta ley que mete miedo, por lo menos a mí me da miedo.

Hablan ustedes de bajar el IBI pues aquí proponen incrementarle un 50 por ciento, eso entre zanahoria y palo, está más bien el palo que en la zanahoria. Cuando tiene usted una vivienda vacía y le han metido en ese registro que le han obligado al ayuntamiento a hacerlo y le va a manejar la consejería, pues le pueden meter en una multita entre 3.000 y 15.000 euros, bastante más palo que zanahoria.

Es que, por más que uno lee esta ley, que es una improvisación total, aunque tenga cosas positivas, como las cuestiones que les afectan a ustedes, pues zanahorias, zanahorias no hay ninguna y palos, palos y más palos. Esta ley puede llevar absolutamente a un mercado absolutamente distinto al que queremos, va a incentivar mucho más, pues las trampas para que no se puedan poner esas esas viviendas en el mercado, porque lo decían ustedes hace un momento, hay que minimizar los riesgos a los titulares de los inmuebles, porque esa es la fórmula para que esos inmuebles salgan.

Lógicamente, si se le aplican medidas fiscales beneficiosas habrá que condicionar esas medidas a que pongan ese, pongan esas viviendas en el mercado en la forma que corresponda, eso es razonable, eso lo entiende cualquiera. Pero de ahí a que apliquemos lo que dice estrictamente esta ley, que es que vamos a poner abogados a aquellas personas que hayan sido desahuciadas por un juzgado, no sé si somos conscientes de lo que está escrito aquí; gente que son unos okupas y les echa el juzgado les vamos a oponer asistencia jurídica y no se la vamos a poner al titular que se le ha metido un okupa o que le han dejado de pagar y no puede cobrar.

Pues yo creo que debemos poner el énfasis mucho más en la segunda de las cuestiones que no la primera, aquel que haya sido desahuciado por un juzgado, pues habrá que ayudarle, lógicamente si lo necesita, pero como a cualquier otro no por encima de los derechos del titular del inmueble del que ha sido desahuciado, porque es un juzgado lo ha decidido es que estaba en el ejercicio de sus derechos.

Me gustaría saber ya, porque no pueden hablarlo, pero sí a lo largo de estos últimos 4 años les ha llamado alguna vez la consejería para poner algún inmueble de los suyos en venta o en alquiler la consejería de políticas sociales, porque sería significativo que la consejería ejerciendo su labor de hacer caer los precios de ese mercado para que puedan tener acceso a la vivienda los ciudadanos de Cantabria, pues seguramente algunas de sus agencias, pues habría podido contar con esos pisos para ponernos en el mercado. Me da que no les han llamado a lo largo de los últimos 4 años a ninguna de sus cientos de agencias que recorren la todas las localidades de Cantabria y el hecho que no les han llamado es porque no



han puesto ningún piso en el mercado, y eso es eso es lo triste, lo triste de esta acción de Gobierno, pues que ponemos una ley que solo da palos, palos y palos y ninguna zanahoria, como ustedes bien han reflejado.

Ponemos una ley que castiga a los titulares y les expropia su derecho de uso si no quieren poner esas viviendas en el mercado y para nada hacemos lo que dicen los que verdaderamente conocen el mercado, que son ustedes entre otros, que lo que hay que hacer es favorecer, y no prohibir. Lo que pasa que este Gobierno es mucho más de la prohibición y del palo, de la multa y del palo y de las medidas coercitivas y el palo que de la zanahoria y de ayudar a que este mercado mejore.

Desde el Partido Popular queremos dejar claro que estamos absolutamente convencidos que las medidas que ustedes proponen son las adecuadas. Nosotros, cuando esta ley vuelva otra vez al Parlamento, si la traemos nosotros va a ser absolutamente diferente, va a tener las medidas positivas, sin duda, que se van a mantener, pero las cuestiones de apoyo al sector para que ese sector sea mucho más activo y logre los objetivos que persigue van a ser más por la zanahoria y mucho menos por el palo. Lo tenemos clarísimo, y en esa forma de trabajo es en la que vamos a seguir.

Muchísimas gracias.

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

Le corresponde el turno de palabra a las portavoces del Grupo Parlamentario Regionalista la Sra. Aguirre durante cinco minutos.

LA SRA. AGUIRRE VENTOSA: Gracias, presidenta.

Pues reiterar el agradecimiento, la importancia de sus aportaciones, porque sois un sector que está plenamente implicado en esta ley y cuanto mejor sea la ley, por supuesto, mejor vais a poder ejercer la profesión y mejor servicio se va a dar a los ciudadanos de Cantabria, que al final son a los que a los que nos dirigimos.

Sr. Media, usted se lo guisa y usted se lo come. Usted hace una serie de preguntas a los comparecientes y usted sabe vuelve a contestar, cuando ya no tienen los comparecientes el turno de palabra, que, si no las ha llamado la consejera de políticas sociales para poner vivienda a su servicio, y entonces usted mismo se contesta, porque ya los comparecientes lógicamente no tienen turno para decir claro, no, no nos han llamado. De verdad que me llama muchísimo la atención.

Y también me llama muchísimo la atención, porque estamos trabajando un texto, es una iniciativa no es un texto aprobado en el que hay..., bueno aprobado como usted sabe la función legislativa se encuentra en este Parlamento y no esta ley como entra sino como sale...

LA SRA. PRESIDENTA (Salmón Calva): Silencio por favor.

LA SRA. AGUIRRE VENTOSA: Para qué son las comparecencias de las personas que vienen a ilustrarnos de las bondades y de las complicaciones que en los textos iniciales. Si fuera una iniciativa que no cabe modificación, pues lógicamente para que están los comedores y para qué estamos los diputados de esta Cámara. Por lo tanto, como le digo, a usted se lo guisan y usted se lo come.

Importantísima yo creo que la reflexión de la reflexión que también el Sr. Marañón yo creo que nos lo hemos apuntado todos con la zanahoria y no con el palo, importantísimo fomentar, dar garantías para lograr ese equilibrio, ese equilibrio tan fundamental, que es que quien tiene la propiedad, la ponga en el mercado para que todos los ciudadanos puedan acceder a una vivienda digna. Y vuestra función la profesionalidad de ese filtro que usted hablaba que da garantía a los consumidores y usuarios, es fundamental.

Por lo tanto, voy a concluir de esa manera, agradeciéndoles nuevamente vuestro trabajo en general, que en este sector o esta profesionalización y nada más y se tendrán en cuenta vuestras aportaciones no en esta legislatura, porque lógicamente somos todos conscientes que este proyecto de ley no va a poder aprobarse en esta legislatura, pero es importantísimo el debate, importantísimo el debate para obtener cuando sea en la siguiente legislatura con el Gobierno que sea el mejor texto legal, porque los ciudadanos de Cantabria merecen una ley de vivienda porque el acceso a ella es fundamental.

Gracias.

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

Y antes de finalizar dar de nuevo las gracias a D. Carlos Blanco Guardado de la Federación de Inmobiliarias, a D. Enrique Mier Pechero de Afilie Inmobiliarias, por estar hoy aquí por darnos su valoración, apreciación y observaciones a este texto del proyecto de ley de Vivienda.



## DIARIO DE SESIONES

---

Y se da por finalizada la sesión, que reanudaremos a las doce.

Gracias.

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