

COMISIÓN DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

(Comienza la sesión a las nueve horas y veinticuatro minutos)

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Buenos días, señorías. Bienvenidos, especialmente a quién comparece hoy aquí D. Vicente Pérez Daudí y, como digo, bueno, pues abrimos esta sesión de 11 de marzo de 2026 de la Comisión de Fomento, Vivienda Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Ruego al señor secretario que dé lectura del punto único del orden del día.

Único.- Comparecencia de D. Vicente Pérez Daudí, Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Barcelona, para informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias, presidente.

Comparecencia de don Vicente Pérez Daudí, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Barcelona, para informar el proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor secretario.

El debate por resolución de la presidencia de 6 de mayo de 2021 se desarrollará de la siguiente manera. Intervención del compareciente don Vicente Pérez Daudí, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Barcelona, por un tiempo máximo de 15 minutos.

Y, sin más, si es tan amable, le ruego que nos acompañe en la mesa para comenzar su exposición.

Tiene la palabra cuando quiera.

EL SR. PÉREZ DAUDÍ: De acuerdo.

Bueno, antes que nada, muchas gracias por invitar me a esta comparecencia para informar sobre el proyecto de ley de vivienda del Parlamento de Cantabria, que para mí es un honor, intervenir ante este Parlamento y ante esta Comisión de Fomento y Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Vamos a ver, antes que nada, quiero precisar una cuestión, yo soy catedrático de Derecho Procesal y voy a analizar el proyecto de ley desde la perspectiva procesal, que ya, que ya sabemos que las comunidades autónomas no tienen competencia al ámbito procesal, salvo para el desarrollo de las especialidades del derecho civil propio. Pero, sin embargo, obviamente en todo tipo de leyes hay una perspectiva procesal, y más en este proyecto de ley, que es el proyecto de ley de vivienda, que hay una, unas implicaciones procesales importantes.

Claro, cuando hablamos del proyecto de ley de vivienda y derecho procesal, nos encontramos ante dos déficits estructurales del Estado del Estado de derecho actualmente ¿no?, que es la vivienda. Vamos a ver, ya sabemos que en España no hay vivienda social, es decir, tenemos un dos por ciento de vivienda social, cuando la media europea, según los datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en el boletín especial de vivienda social 2020 es el 9,3, es decir, estamos cinco puntos por debajo de vivienda social del 2 al 10. Aquí en Cantabria, por lo que, por lo que he podido analizar, si hay 244.000 viviendas aproximadamente hay 22.000 viviendas sociales, según los datos que he podido extraer, y faltan 16.000 viviendas sociales, es un déficit estructural que claro, que nos encontramos con un problema, porque claro, bueno, paso al segundo déficit estructural, que es el funcionamiento de la Administración de Justicia. Ya sabemos que lamentablemente hemos normalizado y los retrasos judiciales en dictar, en dictar resoluciones judiciales.

Si estamos hablando de vivienda o de protección de la posesión en materia de vivienda, nos encontramos con que un proceso especial luego analizaré las distintas vías procesales y cómo se articula con la ley de vivienda en la protección de los colectivos vulnerables, que yo creo que es esencial ese encaje, hacer ese encaje, pues tenemos que ese proceso especial de recuperación de la posesión frente al ocupante sin título del artículo 251.4 de la ley, en Cantabria tarda, según los datos del Consejo General del Poder Judicial; una media de ocho meses en primera instancia contra esta resolución, contra esta sentencia cabe recurso de apelación. Y en Cantabria el, bueno, si estamos hablando de otros verbales posesorios, porque ya vemos que hay distintos mecanismos procesales para defender, recuperar la posesión frente al ocupante sin título, o frente a ese ocupante que tiene título, pero que, pero que se ha resuelto ese contrato, por ejemplo, temas arrendaticios, estamos hablando de una media de 11,3 meses, hablamos del año 2000, los datos son del 2023 me parece recordar, sí 2023. Contra esta sentencia cabe recurso de apelación que según la media que nos da el Consejo para el juicio de apelación en recursos de apelación contra juicios verbales, contra sentencias dictadas en juicios verbales

poseorios se tarda de media en Cantabria, la Audiencia Provincial, en resolver 11,3 meses. O sea, nos vamos a dos años. Y contra esta sentencia, habitualmente cabe recurso de casación. Y el recurso de casación tarda aproximadamente de aproximadamente 28 meses en, en resolverse.

Hay distintas etapas que si quieren luego comentamos, pero esta la admisión a trámite por la Audiencia Provincial, la admisión a trámite por el Tribunal Supremo y finalmente en la sentencia. Habitualmente suelen finalizar estos recursos de casación de admisión a trámite por Tribunal Supremo, porque son muy restrictivos en el momento admitirlo.

Pero, claro, estamos hablando solo para la respuesta judicial firme para que se dicte sentencia firme, 10 meses en primera instancia, más 11 meses en segunda instancia en apelación, más 28 meses. Claro, esto es inviable cuando estamos hablando de dar algo como es la posesión.

Pero nos encontramos con la protección de colectivos vulnerables. El Estado tiene la obligación de ofrecer una alternativa habitacional a aquellos, aquellas personas afectadas con lanzamiento judicial cuando tengan la consideración de colectivo vulnerable.

El problema que hay en España es que el Estado no tiene, cuando digo el Estado, me refiero a todas las administraciones competentes en materia de vivienda, no tiene suficiente vivienda social para ofrecer esa alternativa habitacional, y es cuando forzamos conceptos como la función social de la propiedad, o forzamos conceptos como normas procesales suspendiendo la ejecución de lanzamientos y vulnerando el artículo 24 de la Constitución, el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales, la ejecución de las sentencias judiciales firmes. Que hay sentencias del Tribunal de Derechos Humanos que tanto recoge la protección de colectivos vulnerables como la infracción del artículo 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, que regula el equivalente al artículo 24 de la Constitución del derecho de acceso a la justicia, el derecho a la tutela judicial efectiva, por la suspensión sine die de lanzamientos judiciales, aunque afecte a colectivos vulnerables.

Entonces claro, nos encontramos con este, con estos dos vamos a decir, un derecho fundamental, porque habitualmente a la gente lo que hace cuando habla del derecho a la vivienda es contraponerlo con el derecho a la propiedad. Yo prefiero contraponerlo con el derecho al a la tutela judicial efectiva, que es mi ámbito, básicamente, el derecho de acceso a la justicia, la ejecución de resoluciones judiciales.

Entonces claro, ante esto nos encontramos con un conflicto, un problema de, que enfrente al artículo 24 de la Constitución de tutela judicial efectiva, artículo 47 de la Constitución, principios rectores de la vivienda sobre principios rectores económico y social que regula ese derecho a la vivienda, que no es un derecho fundamental. O ese artículo 6 del Convenio y artículo 8 del Convenio de Derechos Humanos, Convenio Europeo de Derechos Humanos, porque tanto el Constitucional como el Tribunal Europeo ha realizado la protección indirecta de la vivienda a través del derecho a la intimidad del artículo 18 de la Constitución y del artículo 8 del Convenio de Derechos Humanos.

Y luego nos encontramos con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el PIDESC, que sí que reconoce el derecho a la vivienda y que España ha sido objeto de varios informes que se han dictado varios informes en contra de tribunales españoles diciendo que vulnera el derecho a la vivienda tal como se reconoce el PIDESC.

Aunque también yo siempre advertí al mismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a la vivienda, pero no reconoce el derecho a la propiedad ni reconoce el derecho a tutela judicial efectiva, porque eso integra el Convenio de Derechos Humanos, o sea tenemos que ver cómo articulamos todas estas cuestiones para que no nos encontremos con lo que nos estamos encontrando actualmente, porque lo que estoy describiendo para mí es un fracaso del Estado de derecho. Nos encontramos ante una situación en el cual el poseedor legítimo tiene acceso, se le impide la autotutela, tiene acceso a la vía judicial, pero la respuesta judicial es insatisfactoria, porque podemos tardar dos años, como mínimo en recuperar la posesión. Pero también en los colegios, aquellos colectivos que son realmente vulnerables. -otra cuestión distinta que luego comentaré es que es ser vulnerable, cuáles son los requisitos para ser vulnerable-, pues puestos colectivos que son vulnerables, no ofrecen ese, no se les ofrece esa alternativa habitacional básicamente porque no hay vivienda social, que básicamente con el drama que nos encontramos con este, este tipo de, de cuestiones.

Entonces claro, cuando hablamos de vivienda y de protección, del derecho a la vivienda -luego incidido en el proyecto, en el proyecto de ley, en cuestión ese proyecto de ley, claro-, hay dos perspectivas. ¿no?: la protección del propietario, del deudor hipotecario frente a entidades financieras que esto forma parte del derecho a la vivienda, es decir, esa condición del propietario como consumidor en los créditos financieros; que esto haya sido resuelto parcialmente, porque se siguen dictando sentencias por el TJUE y que se aplica la normativa de la Unión Europea; pero también la problemática de la recuperación de la posesión, ¿cuáles son las vías para recuperar la posesión? Luego trata de en una, en una, -bueno veo que el tiempo va pasando, siempre pasa lo mismo, ¿no?, cuando preparas la intervención crees vas a tener... Entonces luego comentaré también el tema de la ocupación, porque veo que hay un título que se centra en la ocupación de bienes inmuebles.



Pero cuando estamos hablando de recuperación de la posesión básicamente tenemos cinco procesos judiciales: que es el procedimiento arrendaticio del artículo 250, 1.1 el proceso de desahucio en precario del 250,1.2, que es un proceso plenario; el proceso de recuperación de la posesión frente a ocupantes sin título que es el artículo 250 1.4; el procedimiento para la efectividad de dichos reales inscritos, el 250, 1.7 y finalmente podemos acudir al juicio ordinario, en el cual se ejercita la acción, ejercitando la reivindicación todo día, o la acción en la recabación de la posesión, en un juicio ordinario sin límite de alegaciones por las partes.

¿Por qué indico esto? Porque, como ya sabrán, en la ley orgánica 1/25 se incorpora la obligación de intentar una negociación previa antes de iniciar un proceso judicial; es decir, los MASC, los medios adecuados de solución de controversias, de conflictos, de controversias. A mí la utilizando la denominación no me gusta, yo prefiero hablar de ADR, ¿no?, que es la denominación tradicional. Pero el caso es que se, se obliga a que la parte actora inste a una negociación previa o realice una oferta vinculante. De esta obligación están excluidos, están excluidos los, el procedimiento del artículo 251.4, expresamente por el artículo cinco: "La recuperación de la posesión frente a ocupantes sin título"

Sin embargo, tenemos una segunda vía de protección al vulnerable que es el momento admitir a trámite la demanda, el artículo 441, apartado quinto, regula un incidente en el cual al admitir a trámite la demanda en la Administración de Justicia comunica a servicios sociales la existencia de un procedimiento que implica el lanzamiento -los que he enumerado antes, salvo el último de ellos que su proceso ordinario-, a los efectos de que servicios sociales pueda analizar la vulnerabilidad de los afectados y si son vulnerables, comunicarlo del órgano judicial, para canalizando la vulnerabilidad del demandante -que esto es lo que exige también el Tribunal de Derechos Humanos y el Comité(...) interpretando el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales-, el órgano judicial decide suspender el proceso judicial por un plazo de dos o cuatro meses, según sea persona física o jurídica la parte actora, a los efectos de que la administración pública pueda ofrecer una alternativa habitacional a los colectivos, a estos, a estos, a las personas afectadas, a los colectivos vulnerables afectados.

Aquí es donde yo creo que se abre una oportunidad para la regulación en este caso de la ley de vivienda. En la Ley Vivienda se regula en el artículo 142 siguientes una, una, una -espere que saque la ley, y así no me equivoco, con la, con la denominación- un, una oficina de intermediación que tiene como denominación- eh a ver bueno- es la Oficina de Intervención Hipotecaria y Emergencia Habitacional. Y el artículo 142.1 delimita el ámbito de aplicación, el ámbito de actuación de esta Comisión de Intermediación.

Vamos a ver, ¿porque creo que se abre una oportunidad para regular un más específico en materia de vivienda?, y esto es competencias comunidades autónomas, porque claro, aquí estamos con lo que decía antes; estamos ante un ante una parcela que es gris, hay parte que es competencia del Estado, por esa competencia procesal -la regulación de los MASC-, ya saben que el Tribunal Constitucional declaró la inconstitucionalidad de muchos supuestos de mediación hipotecaria que se incorporaron en leyes de viviendas autonómicas; por ejemplo la ley Aragón, la ley de Cataluña, se declaró inconstitucional por este motivo, ¿Por qué? Porque se indicaba que las comunidades autónomas no podían establecer requisitos de procedibilidad para acceder al proceso, por eso es una norma procesal que es competencia exclusiva del Estado.

Sin embargo, habiéndose regulado dos cosas, este MASC previo obligatorio en todos los procedimientos de recuperación de la posesión, la Ley Orgánica 1/25 y esta reforma el artículo 441. 5. efectuada por la ley, por el derecho a la vivienda estatal, que también se incorporaba; una, una intermediación previa administrativa que pero que fue declarada inconstitucional el 29 de enero- me parece recordar- la sentencia del Constitucional 29 de enero del 2025, porque estimaba que implicaba un, un obstáculo excesivo para el actor, para demandante que fuera interponer una demanda como analizar la vulnerabilidad de los colectivos afectados.

Pues aquí yo entiendo que se podría ampliar el ámbito de actuación de esta Oficina Hipotecaria y de Emergencia Habitacional para entender que no solo van a actuar cuando, aun cuando un colectivo vulnerable se encuentra un riesgo inminente de serlo, de ser lanzado de su vivienda. Pero, claro, ¿en qué momento existe ese riesgo inminente? Pues el momento en el que se va a parecer a su vez se prefiere la subasta en el momento en que se decreta el lanzamiento. Sería ese momento, que tienen un plazo de un mes según la ley para poder desalojar la vivienda habitual. Será en este momento donde tendría que actuar. Quizás tendríamos que ampliar, y yo sugeriría a abrir el ámbito objetivo, del ámbito objetivo de intervención -solo queda un minuto, caray, voy, voy acabando- el ámbito objetivo de intervención de esta oficina. ¿Para qué? Para regular un más en materia de vivienda. ¿Y qué objetivo tendría este MAC?, porque esta oficina tiene cómo funciona la negociación, la intervención del asesoramiento. ¿Pues qué función tendría esta este MASC? Pues precisamente analizar la vulnerabilidad, la vulnerabilidad de los colectivos afectados por ese posible lanzamiento y la posibilidad de ofrecer, en caso en que fuera vulnerable, una alternativa habitacional de conformidad con la ley de vivienda. Y luego, claro, esto tendría que ser voluntario. No puede establecerse con carácter obligatorio, porque ya las audiencias provinciales, que han llegado a acuerdos, a saben que la ley orgánica 95 se ha implementado en la LEJ, pero de una forma totalmente asistemática y está generando muchas dudas interpretativas por parte de los tribunales y han llegado a acuerdos de unificación de criterios por parte de audiencias provinciales y de juzgados, y eso indica que, por ejemplo, el juicio arrendaticio, antes de interponer un juicio arrendaticio por falta de pago saben que cabe la derivación de acción de desahucio, es la posibilidad de pagar en la primera ocasión en que has dejado, de que, que, que está sin causa de resolución para restaurar

el contrato -y esto se hace en vía judicial-, pero si previamente se hace un requerimiento por parte del arrendador al arrendatario, pues en este caso, por un plazo de 30 días previo al inicio, a la interposición de la demanda, pues, pues esto impide la celebración de la acción de desahucio en vía judicial. Y los acuerdos de magistrados han llegado al acuerdo de que este requerimiento se ofrece una negociación; ojo, que no implique renuncia de derechos, no sé muy bien si es una negociación, no sé cómo, cómo, cómo se puede articular que no implique derechos, pero bueno, un, un ofrecimiento de negociación. Esto es válido como MASC.

Por eso digo que tiene que debe tener carácter voluntario y se podría primar, ¿cómo?, por ejemplo, en este precepto, como se hace, por ejemplo, cuando se regula el arrendamiento regulador que se dice que en caso de resolución de contrato la administración puede intermediar y la administración dice que esos datos que ha logrado con esa intermediación -lo dice la ley, no recuerdo el artículo, 120 y pico - que es, que en ese caso se facilitan al órgano judicial, con lo cual se agiliza el trámite judicial del artículo 445 e incluso es más, se podría imponer algún tipo de disolución por la vía sancionadora de sanción, para el caso en que el actor no acude a este MASC o que no ofrezca una negociación real. Podría ser, podría ser uno de los mecanismos para forzar esta negociación, ojo, una sanción que no impida el acceso a la jurisdicción. Ahí estamos ante un tema muy, aunque este último, esta última propuesta es muy discutida, o sea, que rayaría la inconstitucionalidad, ya le anticipo habría que articularla muy bien para poder defenderla, pero sería la primera cuestión que quiero plantear.

Otra cuestión que quiero plantear en este ámbito es: ¿qué es colectivo vulnerable. Tenemos distintas leyes que regulan los colectivos vulnerables y cada ley lo regula de una forma distinta; la ley por el derecho a la vivienda modifica el artículo 441.5, la definición del 441.5 del colectivo vulnerable no me es válido para otros supuestos. Puede hacer referencia a los procesos arrendaticios; hace referencia a la renta arrendaticia. ¿Qué pasa con el resto de supuestos? Pero es que, además, ese concepto de colectivo vulnerable; ese ese, ese, ese concepto de vulnerabilidad objetiva, porque se basa en datos económicos, que ofrece esta ley, implica que casi, hay un informe del Banco de España y el informe de un profesor de Derecho Civil de, actualmente en Islas Baleares, pero que estaba conmigo en un proyecto de investigación de la Universidad de Barcelona, Antoni Mut, que dice que el 50 por ciento de los arrendatarios son colectivos vulnerables. Y, claro, con esto nos encontramos con la restricción de la oferta precisamente ante la inseguridad jurídica que esto está produciendo, básicamente. Entonces, claro, quizás podría ser una oportunidad para definir, a efectos de la ley de vivienda de Cantabria, qué es colectivo vulnerable.

Y aquí incide una segunda cuestión que quería comentar, que es el tema de la ocupación. La ocupación, aquí sí que nos encontramos, y perdón que se lo diga así de claro, ante un fracaso del Estado de derecho. No se da respuesta ni al poseedor legítimo, ni al ocupante, ni al ocupante sin título vulnerable, a uno se le condena, y perdonen que lo diga así, a un proceso judicial de dos años de duración, el mejor de los casos, y ya veremos cuándo recuperamos la posesión, y al otro, teniendo ese derecho que tiene que ofrecer el Estado, que no el particular, tal como ha dicho el Tribunal de Derechos Humanos, el Tribunal Constitucional, en numerosas ocasiones, se encuentra sin alternativa habitacional. Ante esto nos encontramos con esta problemática de muy difícil solución, no nos engañemos. Entonces, claro, ¿yo qué le sugeriría? El artículo 49 hace una definición de ocupación ilegal, hace referencia solo al propietario, yo incluiría referencia al poseedor legítimo, porque también puede ser el usufructuario, incluso el arrendatario. El arrendatario puede ver como se ha, se ha poseído sin título, por un tercero, esa vivienda que él tiene arrendada; y debe tener algún derecho, porque es poseedor legítimo. Entonces yo ampliaría ese concepto de poseedor, de ocupación ilegal que dan, que me parece muy adecuado, al poseedor legítimo.

Claro, en tema de ocupación ilegal, nos encontramos con una grave inseguridad jurídica. Por ejemplo, no se nos indica que es domicilio habitual. ¿Qué es domicilio habitual? No lo sabemos, porque nadie por el derecho (...), no lo define, lo estatal, no define lo que es el domicilio habitual. Cuando acudimos a la vía judicial acudimos a un concepto de domicilio habitual, que es el concepto fiscal; vivir más de la mitad del año, más un día. Obviamente, eso no sirve para la ley vivienda. Lo que dice el Tribunal de Derechos Humanos, es que es, hay domicilio habitual cuando la persona tiene vínculos afectivos y sentimentales con una propiedad determinada, aunque está pensando en otro ámbito distinto a lo que es la vivienda. Entonces, claro, aquí yo sugeriría que se diera un concepto objetivo de vivienda habitual, de domicilio habitual porque incide en lo que luego voy a comentar.

Luego, también, se tendría que dar un concepto objetivo de vulnerabilidad, y luego también un concepto; identificar la flagrancia. Claro, cuando estamos con la flagrancia, estamos ante concepto penal, que es un concepto que es competencia del Estado, es competencia de las comunidades autónomas, del Código Penal. Pero, sí que es cierto que el concepto de flagrancia, a nivel autonómico, se puede regular para permitir la intervención y dar seguridad jurídica a las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, en el momento de realizar un desalojo policial. Entonces, claro, el concepto de flagrancia que contiene el proyecto yo lo considero que es muy restrictivo. Les voy a poner un ejemplo. ¿Qué pasa si a mí me roban del vehículo, el coche y la policía localiza el vehículo circulando, por parte de un tercero sin autorización? Entonces pensamos, bueno, lo va a retener, va a retener el vehículo y me lo va a devolver a mí que soy legítimo poseedor. ¿Y por qué la vivienda no? O sea, ¿el concepto de flagrancia en tema de ocupación qué es? ¿Ver cómo está entrando en el local o en la vivienda? La Policía nunca va a poder actuar, salvo que estén presentes en el momento en que intervengan, siempre van a llegar tarde, y siempre van a estar (...) siempre. Entonces, claro, el concepto de flagrancia yo creo que nos encontramos ante unos delitos permanentes o continuados y tenemos que ampliar ese concepto de flagrancia, no solo al momento de la entrada, sino la permanencia en. ¿Por qué? Porque la ocupación es infracción administrativa; si ante el requerimiento policial



abandona de la vivienda y se convierte en delito en el caso en que se mantengan en la misma. Que puede ser un delito de allanamiento o un delito de usurpación.

Entonces, claro, yo entiendo que el concepto de flagrancia debemos ampliar el concepto, precisamente, para permitir lo que yo entiendo que es la solución adecuada para los supuestos de ocupación, que es la intervención administrativa o la intervención policial, que es cómo debemos resolver los problemas de ocupación. Sin perjuicio de la protección, obviamente, a los colectivos vulnerables. Para esto que tenemos que dar herramientas de seguridad jurídica a la Policía, ¿por qué?, porque ya saben que se encuentran con papeles colgados, esto constituye domicilio habitual, si ustedes entran es un allanamiento de morada. Y la policía ante un proceso penal que se ve implicado, pues va a perder en principios su cargo público, o sea se está jugando su puesto de trabajo, y ante la duda no actúa. Por eso es esencial, en mi opinión, dar seguridad jurídica a la Policía para que pueda actuar. ¿Es la ley autonómica la más adecuada? Pues sí y no, lo ideal es que hubiera una ley estatal, que de hecho hay una propuesta de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y del Código Penal en este sentido. ¿Cuándo tenía que actuar la Policía? Hay también varias instrucciones del Ministerio Fiscal, Fiscalía General del Estado, Fiscalía de Islas Baleares y Valencia, me parece recordar, que incide en la materia. Entonces, yo, sinceramente, ¿es la vía de la ley autonómica, la autonomía es la que tiene la competencia para regular esta materia? Quizás no con carácter general, pero sí para establecer el concepto de flagrancia a efectos de acceder a ayudas públicas por parte de la comunidad autónoma, de la comunidad autónoma de Cantabria, que también se excluye.

También aquí hay otro tema, que yo quiero incidir, pues se excluye de estas ayudas públicas a aquellos ocupantes que sean objeto de resolución judicial. Yo pregunto ¿qué resolución judicial? ¿Una sentencia judicial firme que declare que ha ocupado, o un auto que declare que se ha investigado y que está sometido a investigación en un proceso penal? Quizás habría que aclarar qué tipo de resolución judicial, ante qué tipo de resolución judicial nos encontramos. Pensemos también que las resoluciones judiciales y sentencias firmes, en tema penal, también se dilatan mucho del tiempo; o sea que tampoco es la solución más adecuada, quizás. Simplemente incido.

Bueno, no, iba a comentar intervención administrativa, que es en casos de inhabilitación de la vivienda para ser vivienda habitual, ¿no? Que esto en Cataluña se está utilizando, pero es un crecimiento muy lento y muy costoso. Luego la vía del proceso verdad, que si quieren luego lo comentamos, y la vía del proceso civil, que también plantea distinta problemática.

Veo que me he excedido con exceso del tiempo. Disculpen, pero entiendo que hay unos tiempos que hay que respetar. Disculpen

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Nos parece muy interesante, pero como habrá un segundo, tendrá un segundo turno, pues lo dejamos aquí para dar la oportunidad a los grupos de manifestar lo que deseen.

Por tanto, Sr. Blanco del Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente. Bueno, en primer lugar, dar las gracias a don Vicente Pérez Daudí por acompañarnos en el día de hoy.

Comparto gran parte de lo que, de lo que usted comentaba. Usted nos decía que España tiene un dos por ciento de vivienda social, frente al nueve por ciento europeo. En parte es debido a la falta de construcción de vivienda social, pero también en parte es debido a la pérdida de esa calificación de protección, que no se da en otras regiones, ¿no?, en otros países. Actualmente el problema de la vivienda es una, principalmente es por la falta de construcción. Entre el año 94 y 2007 se construyeron 6 millones de viviendas, en el año 2006 se construían casi setecientas mil viviendas. Ahora estamos por debajo de las doscientas mil viviendas. ¿Por qué en parte no se está construyendo? Principalmente, porque no tenemos suelo. Hay una falta de suelo, y es curioso que esta ley, que es una ley de vivienda, habla de todo, pero no habla de suelo. No trata la cuestión del suelo ni ayudar a los ayuntamientos, que no pueden desarrollar planes, a que desarrollen sus planes para que generen suelo; por lo cual una de las patas, que genera actualmente problemas, esta ley no la contempla.

Otra de las patas es la alta fiscalidad. Esta ley tampoco se mete en ello. Tampoco establece ninguna regulación. Por tanto, de las tres patas más problemáticas para el acceso a vivienda ya hay dos que esta ley no trata. Y luego la otra pata es la falta de seguridad jurídica, de la cual usted nos hablaba; que evidentemente la trata en la medida que puede, porque hay unas competencias, hay unas competencias nacionales, ¿no? Yo tengo en Madrid una vivienda, la familia, una vivienda que está ocupada, y lo curioso es que nos llamó el policía local y nos avisó que estaba comunicada porque las propias personas que habían ocupado la vivienda se habían autodenunciado a la policía local para conseguir una serie de derechos y que no les pudiéramos echar. Lo que es absolutamente sorprendente y deja a los propietarios en una situación de absoluta indefensión.

Usted nos hablaba de varios conceptos: domicilio habitual, vulnerabilidad, son conceptos que muchas veces cuando se habla de ocupación se escuchan. Yo como propietario y cualquier persona como propietaria, tenga hipoteca, no tenga hipoteca que consigue la vivienda por su esfuerzo, por la suerte en la vida porque lo ha heredado, no debemos meternos ahí; estos conceptos que muchas veces se escuchan a la hora de establecer limitaciones en cuanto a la desocupación, yo



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 163

10 de marzo de 2026

Página 2835

no los comparto esa línea. Creo que la propiedad privada hay que respetarla a toda costa, independientemente de que uno tenga una vivienda, dos, tres, sea vivienda habitual no sea vivienda habitual, en el caso nuestro de la vivienda ocupada, han justificado que no están ocupando la vivienda, sino que han hecho un huerto comunal social.

Bueno, pues debemos proteger la vivienda. Otro concepto, por cierto, que dentro de la seguridad jurídica esta ley no habla de la propiedad privada. Si buscamos, hacemos una búsqueda propiedad privada, la ley no cita la propiedad privada. La ley no cita la propiedad privada; la ley de vivienda del Partido Popular no cita la fiscalidad y la ley de vivienda del Partido Popular no cita, no, no habla sobre los problemas de suelo, que es uno de los de los problemas que tiene, que enmendaremos.

Me ha parecido muy interesante lo que usted comentaba del concepto de fragancia. Pues sí que le agradecería que profundizara más en esa cuestión. Hasta dónde podríamos avanzar en esta ley, bueno, pues para ampliarlo y facilitar, en la medida de las posibilidades que puedan entrar las fuerzas y cuerpos de seguridad Estado, que es cómo tendría que ocurrir. Yo para mí una vivienda es como quien, quien usurpa una vivienda es como quien usurpa un coche o quien okupa una vivienda es como quien okupa un coche. Evidentemente, las fuerzas y cuerpos de seguridad, estar, tendrían que tener la capacidad de abrir la puerta y echar a los okupas en defensa del propietario.

¿Cuál es uno de los problemas para que esto pueda suceder? Que evidentemente, a los ocupantes que tienen problemas sociales hay que darles una protección, pero la protección no la tiene que dar el usuario, el propietario, la protección la tiene que dar evidentemente el Estado.

Tal vez se puedan establecer ciertas regulaciones en esta norma de cara a que, en el momento, por ejemplo, que haya una vivienda que está ocupada, la Administración pase a asumir los daños que se están generando al propietario, porque esto es un problema generada por la, generado por la propia Administración.

También le agradecería que me pareció muy interesante que aclarara cómo podríamos aclarar el concepto de regulación judicial en el que se refería de cara al acceso a las ayudas. Cómo usted cree que deberíamos referenciarlo.

Y poco más, si se le ocurre alguna medida para, para implementar el título IV de medidas de ocupación, que yo creo que es uno de los graves problemas en el cual seguro usted nos pueda instruir.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Sr. Zuloaga del Grupo Socialista.

EL SR. ZULOAGA MARTÍNEZ: Muchas gracias presidente. Buenos días señorías y muchas gracias también al compareciente.

Su intervención ha sido muy enriquecedora y muy clarividente desde muchos puntos de vista y evidentemente yo creo que coincidimos en algo que usted ha sustanciado con términos medibles y que, por lo tanto, no son discutibles, y es la falta de vivienda pública que resuelva la ecuación imposible a día de hoy en España y también en Cantabria de dar solución al problema, a la crisis habitacional que padecemos en nuestro país.

Desde un punto de vista más progresista, después de haber escuchado al portavoz de VOX, creo que hay que establecer otros criterios en el porqué del problema. No es una cuestión de que falte suelo para promover. Tampoco nos podemos fijar en fórmulas previas a la crisis de la construcción del año 2008, que nos llevó a una grave crisis económica y social con viviendas que se quedaron vacías y que lamentablemente hoy siguen vacías en propiedad del denominado banco malo, que se hizo cargo de todos los inmuebles que promovieron tantas y tantas empresas constructoras y que financiaron tantas y tantas entidades financieras, sino que hay que poner el foco en otras circunstancias sociales que están pasando, y que en Cantabria también padecemos ¿no?, porque una ley de vivienda como esta, que no ponga el foco sobre las viviendas de uso turístico, que en Cantabria siguen sin regulación en el año 2026 y que aumentan la rivalidad con la oferta hotelera, pero sobre todo, eliminan prácticamente del mercado la posibilidad de acceder a una vivienda en alquiler en Cantabria por el boom turístico que vive nuestra comunidad autónoma, vinculada al cambio climático, a modas y a tantas y tantas y tantos aspectos, evidentemente también al éxito de promoción turística de nuestra comunidad autónoma, y esto es algo que debemos de afrontar porque es una realidad meridiana.

Las familias están teniendo que hacer frente con un porcentaje altísimo de sus ingresos a la renta, en el caso de que puedan tenerla o a la hipoteca, y esto es algo a lo que tiene que hacer frente esta ley. Por eso tiene que enmarcarse, desde el punto de vista del Partido Socialista, unos objetivos mucho más ambiciosos en cuanto a la construcción de vivienda pública, al parque público de vivienda, y que ese parque público sea siempre público, porque quizá ahí sí coincidimos ¿no? El problema que ha padecido nuestro país es que en muchas poblaciones públicas han acabado en manos privadas de forma normal, natural, sin que nadie se llevara las manos a la cabeza, entendiendo el derecho a la vivienda como el derecho

a la propiedad, y esto ha sido algo quizá mal entendido durante unos años en nuestro país y ahora se pone de manifiesto y que requiere precisamente resolver esta ecuación.

Por lo tanto, sí que es verdad que aumentar el parque público de vivienda es una necesidad, y viniendo de donde viene el compareciente, es verdad que Cataluña está poniendo en marcha medidas por delante del resto del país. Quizá la ciudad de Barcelona también por delante del resto del país está haciendo frente a las viviendas de uso turístico y para el Grupo Socialista sí que podría ser muy interesante que ahondara en la efectividad de estas normas que está desarrollando en Cataluña de forma pionera, me imagino que con sus luces y con sus sombras, porque el objetivo será muy loable, pero el camino para conseguirlo puede ser muy complicado, pero es verdad que no haciendo nada el mercado de la vivienda ha demostrado que solo no se regula y que las soluciones no caen del cielo.

En este sentido, y escuchando en muchas de sus propuestas, el definir el concepto de fragancia me parece especialmente interesante porque, lo primero, es un problema social, nadie somos capaces de entenderlo en el plano, en el plano social, pero sí en el plano jurídico también esto se da y además está generando esos problemas reales en la efectividad de la actuación de los fuerzas, de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, pues creo que el desarrollo legislativo de una ley como esta en Cantabria, puede dar fórmulas, asesorado por expertos como usted, que nos permitan mejorar el texto propuesto por el Gobierno.

Muchísimas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, señor diputado.

Sr. Hernando, del Grupo Regionalista, tiene la palabra.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Muchas gracias a la interviniente y su, y a su intervención, de un contenido eminentemente jurídico, como no podía ser de otra manera, pero con una carga de reflexión legislativa indudable.

Yo quisiera entrar directamente en algunas cuestiones que ya han sido planteadas y que me gustaría que usted en la segunda parte reflexionara sobre ella.

Decía el portavoz del Grupo Socialista que hay una experiencia en Cataluña en relación con, tanto con la aplicación de la ley de vivienda estatal en relación con las zonas tensionadas, como con las limitaciones de la vivienda turística en determinadas ciudades. A mí me gustaría conocer si usted cree que ese tipo de medidas han servido realmente para mejorar el mercado del alquiler en ese espacio. Y si ese mercado de alquiler, porque aquí hemos planteado y yo lo he planteado en varias ocasiones y creo que la ley tendrá que avanzar hacia ello, si resulta que en Cantabria se han retirado de los portales de viviendas turísticas cerca de 2.000 viviendas porque no cumplían los requisitos. Por qué no damos a esa oficina que va a crear el Gobierno esa facultad de intermediación activa, de contacto con todos esos hipotéticos arrendadores, para, por supuesto, desde el punto de vista siempre de la voluntariedad, intentar que esas viviendas pasen al mercado de alquiler de larga duración mediante los correspondientes incentivos económicos, porque la voluntariedad está muy bien, pero si va apoyada por incentivos económicos de la Administración siempre es mucho más fácil.

En Cantabria se baraja la posibilidad de que haya en torno a 50 pueden ser 25.000, pero 25.000 viviendas vacías. Estoy dando datos de la mitad de lo que se calcula. Si consiguiéramos poner en el mercado el 10 por ciento de esas viviendas mediante este tipo de incentivos el problema del alquiler de larga duración en Cantabria sufriría una disminución sustancial y también bajaría el precio de esa vivienda, con lo cual tendríamos también una conceptualización del acceso a la vivienda de los colectivos, de las clases medias y los colectivos trabajadores mucho más fácil.

Le planteo, ha planteado aquí algunas cosas muy interesantes. El tema de la definición de colectivo vulnerable, el tema de la definición de la de la fragancia en el ámbito autonómico, incluso el tema, que ha dicho que nos va a hablar la segunda parte, de la intervención administrativa como soluciona el problema frente a la intervención; yo le planteo: ¿no ve dudas de constitucionalidad en que en esa determinación de los conceptos?, ¿no veo un problema judicial en el que Cantabria determine lo que es flagrante y no flagrante? Ojalá no, ojalá no, y usted dirá, con toda la razón, además, ustedes son los legisladores, yo soy el jurista que les lanza una opinión y ustedes tienen la responsabilidad de ser legisladores, totalmente de acuerdo, pero sí me gustaría conocer también su planteamiento.

Igual que sobre algo que dice la ley de Cantabria, que es cuando está hablando de la; de la ocupación ilegal en su título IV, cuando nos habla de cuáles son las competencias de las administraciones y dice que los ayuntamientos mediante la Policía Local actuarán de forma inmediata en casos de ocupación flagrante en colaboración con los cuerpos y fuerzas de seguridad. Yo tengo mis serias dudas de que la Policía Local tenga realmente competencia para hacer esa labor.

Fundamentalmente porque en nuestra comunidad autónoma, esto no es Cataluña, esto no es Madrid, en nuestra comunidad autónoma solo hay dos ciudades que tienen Policía Nacional, en el resto es la Guardia Civil la que ejercen los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado; y tenemos las limitaciones que estamos viendo en todos los en todos los ámbitos



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 163

10 de marzo de 2026

Página 2837

con la dotación de esas de esos cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado. ¿Pero se puede automáticamente mediante esta ley pasar la responsabilidad a las policías locales de los ayuntamientos de Santander y Torrelavega y de los municipios más pequeños para hacer frente a la intervención en los supuestos de flagrancia en esta situación? Pues yo sinceramente creo y tengo mis serias dudas, pero me gustaría me gustaría escuchar su opinión.

En todo caso, también es verdad que estoy de acuerdo con el con el portavoz de VOX en algunas de las cuestiones que ha hecho sobre la necesidad de establecer algún tipo de regulación; es verdad que existe una disposición adicional en la que habla de una modificación de ley del suelo, que creo que tendremos que aprovechar para incorporar más medidas que puedan servir para mejorar esa, esa regulación, pero también creo que ahí debemos ser si debemos ser atrevidos en el planteamiento.

Creo que ha llegado el momento en una comunidad como la nuestra, de apostar por la primera vivienda, apostar por la residencia permanente, apostar por la residencia habitual. Creo que no se pueden seguir destinando fondos públicos, a ayudar a desarrollos, a ayudar a mejoras, ayudar a la rehabilitación de viviendas de uso turístico, de segundas residencias, de terceras residencias. Creo que ha llegado el momento en la situación económica en la que vivimos que es necesario apostar, y para eso sí sirve una ley de vivienda de Cantabria para Cantabria y para los cántabros. los fondos son limitados y creo que debemos destinarlos directamente a aquellos que tienen necesidades, a aquellos que necesitamos invertir para que se rehabilite vivienda en el mundo rural y se dedique al alquiler o se dedique a la venta en primera vivienda para asentar población. No tiene ningún sentido que sigamos gastando fondos públicos...

Y luego hay un tema. Claro, usted ha señalado que, que evidentemente el crecimiento del parque público de vivienda, lo que se denomina vivienda social, en Cantabria puede tener un déficit de 16.000 viviendas. Esto no lo vamos a solucionar ni en un año ni en dos ni en diez. Claro, hablar de soluciones habitacionales a colectivos vulnerables a través del parque público de vivienda de Cantabria, pues es hacer una quimera en una ley.

Sí le pido al portavoz de VOX que lea la ley en profundidad eh, porque el artículo 53 sí incorpora ayudas a personas propietarias afectadas y el artículo 43 establece un fondo público de vivienda para hacer frente tanto a los seguros de impago como a los daños que se produzcan en las viviendas y todo ello además a través de la utilización de la oficina que se crea para este asunto. Es decir, ¿qué esas medidas se pueden incrementar?, sin duda. ¿Qué se puede mejorar la redacción? Sí; pero no vamos a, y fíjese que estoy defendiendo una previsión que está en la ley de una ley que no es nuestra, pero es verdad que esa medida existe, es verdad que esa medida existe, se puede mejorar, sin duda, pero no podemos decir que esta ley no tiene ningún tipo de medidas de este tipo.

Entonces, en general lo que veo de su intervención es que vamos a tener que trabajar duro en el proceso de mejora de este texto legislativo; que es evidente que Cantabria necesita una ley que, es evidente que tanto el mercado como los arrendadores como fundamentalmente los colectivos vulnerables necesitan una protección legislativa. Y ahí si le quedan dos minutos y nos pudiera hablar de algunas solución procesal -que sé que no existe, pero seguro que usted ya la ha imaginado- al problema de la de la denominada iniquokupación, pues yo se lo agradecería enormemente

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, señor diputado.

Tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular Sr. Alonso Venero.

EL SR. ALONSO VENERO: Buenos días, gracias presidente. Gracias Don Vicente Pérez por, por su disposición a comparecer en esta comisión para dar su punto de vista a la ley de vivienda desde su ámbito profesional ¿no?, y le tengo que agradecer doblemente por la clase tan detallada y magistral que nos ha dado de derecho procesal, especialmente para los que no tenemos formación jurídica. Selo agradezco doblemente.

Y usted ha iniciado su intervención precisamente en unos aspectos que más incide en la ley y que es el empeño del Gobierno de Cantabria, precisamente en incrementar el parque de vivienda pública, ¿no? sin duda una de los mayores preocupaciones de todos los españoles y de los cántabros; por consecuencia ¿no?, tanto en el ámbito de la vivienda protegida en régimen de propiedad con las distintas figuras de protección que existen en la vivienda pública, como también en el régimen de alquiler de vivienda asequible ¿no? Sin duda un objetivo que tenemos que fijarnos todos en este momento tan concreto de la situación de la vivienda, ¿no?

Y también ha hecho un repaso importante sobre la ocupación ilegal, porque, sin duda yo creo que compartiremos que no es admisible -como ha detallado- el procedimiento para recuperar la propiedad de aquellos legítimos propietarios pequeños propietarios o poseedores de un inmueble que ven cómo su propiedad se ve alterada durante mucho tiempo por una circunstancia sobrevenida y que ellos no son causantes de ese de ese hecho ¿no? Y como ha dicho, y yo creo que tiene que quedar claro para no confundir a quienes siguen las comparecencias, ni al público en general, que las competencias sobre vivienda no recaen exclusivamente en las comidas autónomas, tampoco exclusivamente en el Estado, sino que para dar solución a la vivienda hay que implicar a todas las administraciones, la estatal, la autonómica, sin duda -y para eso está

trabajando el número de Cantabria- y la municipal también. Por lo tanto, la implicación de todas las administraciones es fundamental para resolver el problema de la vivienda, que no es de hoy, sino que viene de muchos años, pero que sin duda ha llegado a una situación insostenible.

Y comparto, como no puede ser de otra manera, su reflexión sobre el derecho a la propiedad y que ha dicho y el derecho que tiene a una vivienda digna y a la protección de esos colectivos vulnerables a los que usted hacía referencia. Pero que me gustaría que hiciera la reflexión, si la, la protección de esos colectivos vulnerables debe recaer en el pequeño propietario o en la Administración, que yo creo que la respuesta es clara, no debe recaer en el pequeño propietario que ha heredado, que ha comprado que ha pagado como modelo de inversión acertado o no, cada uno tiene su opinión y vivimos en un país libre para decidir en que invierte su esfuerzo, su patrimonio, en una vivienda como complemento a una pensión, muchísimas personas lo tienen, que tenga que recaer sobre ellos, cuatro años, en muchos casos para poder recuperar lo que es suyo ¿no? Por lo tanto, debe ser la Administración y efectivamente es muy difícil porque usted y yo, como todos estamos en esta sala, conocemos que hay expertos y profesionales de la ocupación que no son especialmente vulnerables y, por lo tanto, en camuflaje de vulnerabilidad y de jetas es lo que debemos definir exactamente para que no paguen justos por pecadores, ni propietarios ni familias vulnerables que existen y a los que el Estado y la Administración les debe dar una solución y los que son profesionales de la ocupación, que esos hay que aplicarlos firme y rápidamente.

Y ha salido aquí su procedencia, Cataluña especialmente Barcelona, su ámbito profesional y también vital en el que el, la limitación de los precios del alquiler en Barcelona lo que se ha demostrado es que precisamente miles de viviendas en alquiler, de alquiler han salido del mercado de alquiler provocando el efecto contrario. Es decir, que se disparen los precios de alquiler por dos razones. Por esa restricción o esa limitación de los precios de alquiler y volvemos a lo que anteriormente hablaba al temor a los propietarios, a poner a disposición del mercado una vivienda de la que no va a poder obtener rendimiento ni disponer de ella en un periodo tan amplio si no se resuelven esas circunstancias.

Por lo tanto, con esas apreciaciones que me gustaría que las, si las podría ampliar ese segundo turno, nos hablara de ellas. Respecto a las apreciaciones o puntualizaciones que ha hecho algunos de los aspectos de la ley, lo que demuestran es que, sin duda esta ley de vivienda es absolutamente necesaria y que debe regular, como decía desde principio, dentro del ámbito de sus competencias. Por qué no puede invertir competencias de otras administraciones, como bien decía el portavoz del Partido Regionalista, el riesgo de invadir competencias es un recurso de inconstitucionalidad y, por lo tanto, que una ley que pueda tener muy buena intención extralimitarse en sus competencias, pues probablemente al final decaiga y no tenga ningún efecto positivo, que es lo que se pretende de ella.

Por lo tanto, debo insistir, como todos los comparecientes, y agradecerle expresamente que usted se, se ciña a su ámbito profesional y de formación para que esta ley se ciña al ámbito de las competencias autonómicas. Y, por lo tanto, mi grupo, que ya lo hemos dicho varias veces. Y lo hablábamos al principio de la intervención fuera de desde el inicio formal de la comparecencia sobre la oportunidad o no de que las leyes duren más de una legislatura. Y, por lo tanto, sin duda el problema de la vivienda es un problema de una urgencia nacional, autonómica y vital, no para muchos ciudadanos.

Pero esta ley no puede tener una visión cortoplacista, sino que debe establecer las bases para que se garantice la propiedad, se garantice el acceso y promueva la vivienda pública tanto en régimen de propiedad, porque nos cuestionamos que por qué una vivienda después de 30 años en régimen de vivienda protegida subvencionada por todos los cántabros, no pueda terminar siendo de una familia, cuando nadie se plantea que un coche subvencionado por parte de la Administración sea de su propietario. Nadie se ha planteado que las subvenciones tengan que ser públicas toda la vida.

Hay distintos regímenes de protección y algunos pueden ser a perpetuidad, como el régimen de alquiler puede ser, y algunas viviendas podrían ser, pero otras están en todo el derecho a la aspiración legítima de muchas familias que acceden en régimen de vivienda pública en régimen de ayuda y que terminen siendo de propiedad. Es otra reflexión que me gustaría que, si puede, comparta con nosotros.

Y, para terminar, creo que una ley de vivienda puede dirigir, estimular medidas fiscales, pero sin duda no debe regularlas, porque lo que hoy es una prioridad esperemos que afortunadamente dentro de unos años no, y regular por ley, exigiría modificar la ley constantemente en ese aspecto. Creo que hay otros instrumentos de política fiscal, como ya se están aplicando por parte del Gobierno de Cantabria, para incentivar la primera adquisición de vivienda, especialmente para jóvenes, especialmente en municipios en riesgo de despoblación. Existen otros instrumentos fiscales, otras medidas legales que no estrictamente la ley de vivienda, más allá que la excusa de algún grupo para no poder apoyarla.

Así que muchas gracias y espero su reflexión.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, señoría.

Tiene de nuevo la palabra el doctor Pérez Daudí para su turno de réplica, por tiempo máximo de 15 minutos.



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 163

10 de marzo de 2026

Página 2839

EL SR. PÉREZ DAUDÍ: Voy a intentarlo, pero son muchas cuestiones las cosas que han planteado y poco el tiempo ¿no? Pero vamos a ir, voy a intentar ir por orden.

Falta de vivienda social. Problema de vivienda que ha planteado el portavoz de VOX. Efectivamente, hay una falta de construcción, una falta de suelo, pero yo creo que eso lo que hay sobre todo falta en tema de vivienda, seguridad jurídica, incidido en alguno de los temas que se han planteado por otros, por otros de los portavoces. Es decir, me explico en Cataluña efectivamente tenemos un mercado tensionado se ha declarado mercado tensionado, hay una limitación de rentas, actualmente se ha modificado el Código Civil de Cataluña para ampliarlo a la limitación de la renta en el supuesto de alquiler turístico, que se ha regulado dentro del ámbito competencial propio del derecho, del desarrollo del derecho civil propio, Derecho Civil de Cataluña. Incluso se está planteando por el Ayuntamiento de Barcelona limitar desde el concepto de sostenibilidad de la ciudad, limitar las licencias turísticas en determinados ámbitos. De hecho, dicen que no quieren que sea el, si conocen Barcelona, me imagino que sí, la Barceloneta que ese barrio, que está en, al lado del puerto, que no sea una Disneylandia, o sea, un parque de atracciones, que es lo que actualmente es, porque casi todas son viviendas turísticas. Incluso, es más, por parte de la Generalitat se ha, hay un grupo de estudio que está planteando la prohibición de adquirir segundas viviendas, viviendas que no sean para residencia habitual; o sea que esto ya incide directamente en la limitación del derecho a la propiedad. Ya veremos qué pasa y qué dice el Tribunal Constitucional, porque yo creo que si no es inconstitucional bordea la inconstitucionalidad digámoslo así, pero bueno, habrá que ver cómo se argumenta y cómo se justifica.

Yo cuando se comentan estos temas estoy de acuerdo en muchas cosas que han comentado ustedes. Efectivamente en Barcelona, hay una retracción de la oferta de alquiler, y eso no ha hecho incrementar, no sé quién lo ha comentado ahora mismo, no ha hecho incrementar los precios de alquiler porque están limitados, porque son zonas tensionadas, pero es verdad que un anuncio de alquiler tiene quinientas solicitudes en tres horas y los, los, los API dicen es que tenemos que retirar el anuncio porque es que no tenemos capacidad para ... ¿Qué es lo que ha hecho, ha sido? Lo que ha provocado es que ha limitado el acceso al mercado de alquiler a una serie de personas con rentas altas, no a colectivos vulnerables, porque lógicamente, lo primero que quieren los propietarios es asegurarse el cobro, porque saben ni caso de impago la solución judicial es la que es, es la que ya, lo he comentado antes: es, llega tarde, llega mal, y luego cómo te entregan la vivienda cuando te la entregan. Es decir, es yo creo que falta de seguridad jurídica de este ámbito.

¿Cómo puede incidir en una ley autonómica en esta cuestión? Primero la cuestión de intermediación que he comentado anteriormente. O sea, esa oficina de intermediación convertirlo en un más de vivienda para que realmente pueda actuar de forma eficaz. Muchas veces los problemas judiciales vinculados con la regulación de la posesión se pueden recuperar, pues, pues, facilitando esas ayudas públicas, anticipándose a las ayudas públicas al momento previo al proceso judicial. Porque dentro del proceso judicial ya no es el momento, lamentablemente, ya está el conflicto planteado, digamos, la, la cantidad y la iniquitización, que es un concepto que a mí personalmente no me gusta, y digo el motivo, o sea, cuando hablamos iniquitización, hablamos de hay un contrato de arrendamiento que se ha dejado de pagar. Aquí es una falta de pago de un contrato de arrendamiento y tiene su vía propia en 250.1.1. El 250.1.1, que es ese proceso arrendatario funcionaba razonablemente bien hasta que se empiezan a implantar, pues suspensiones de los lanzamientos o pretendían (...) que se debe proteger, lógicamente, pero provocando la suspensión del proceso, incluso sine die.

Entonces claro, lo que tenemos que hacer es recuperar la eficacia del proceso judicial, sin perjuicio de proteger a los colectivos vulnerables. Claro, esto es, claro, es complicado, sí es complicado, porque antes es que como han sido, varios lo han planteado ¿quién tiene la obligación de ofrecer esa alternativa habitacional? Sin lugar a dudas, el Estado. O sea, es que no hay duda ninguna, o sea tanto el Tribunal Constitucional como el Tribunal Europeo lo ha indicado. Que haciendo un esfuerzo, y aquí voy más allá, que haciendo un esfuerzo del Estado para dotar de vivienda social, vivienda pública, para completar esa vivienda pública, se puede exigir un esfuerzo a determinados colectivos que se han visto beneficiados por la situación económica, estoy pensando en las entidades financieras, llegamos tarde para esto y sé que llegamos tarde y no es la cuestión, que hayamos podido plantear que las entidades financieras intervenidas en 2012, esa vivienda, esa vivienda que tenían que eran consecuencia de que habían adquirido a bajo precio, se hubiera podido adquirir por parte de la administración, ejercitando una acción de retracto, (...) se planteó y no se aprobó. Se propuso la reforma, que actualmente ya está, pero llegamos tarde. ¿Por qué? Porque eso, el momento adecuado, era ese. Incluso ese retracto por parte del arrendatario, que ve cómo se vende su finca y pueda. Porque, claro, aquí el problema es si se vende el bloque de fincas, ¿no?, toda la cartera de, de una sociedad patrimonial o de un fondo de inversión. Claro, ahí, pues ahí ha habido discusiones. En Navarra se permite, en Cataluña se intentó y esto obviamente digo en Cataluña porque dentro de su ámbito del desarrollo de derecho civil propio, no es competencia autonómica en principio. Es en aquellas comunidades autónomas donde tengan derecho civil propio.

Entonces, claro aquí que podemos incidir, pero eso sí que perdimos una oportunidad en el 2012 que se planteó y no se aprobó, por motivo que sea, seguramente por presiones de entidades financieras que no les interesaba que esa vivienda se dedicara a vivienda social, directamente. O sea, son cuestiones que están ahí.

Pero yo quiero incidir en eso, en el concepto seguridad jurídica. Si queremos resolver el tema, los temas que me afectan a mí que, procesalista, pero claro han planteado temas de derecho financiero, yo puedo dar mi opinión como ciudadano, pero no como experto en derecho financiero. Creo que la semana que viene, tenía que venir hoy, pero la semana

que viene, viene un catedrático en derecho financiero, de aquí de la Universidad de Cantabria, precisamente, diga y le paso, le paso la pregunta a él. O sea que es su ámbito competencial. Hablan de derecho administrativo. También, yo soy procesalista, puedo dar mi opinión, pero no es una opinión de experto, o sea creo que vengo para hablar de lo que tengo que hablar que es de los conceptos procesales, lo que puedo aportar. Porque lo otro es pues, pues podemos tomar un café y podemos comentar lo que estimemos oportuno. Lo digo más que nada porque no tengo el rigor técnico necesario para llegar a esas conclusiones.

Pero yo desde el punto de vista procesal lo que echo en falta es seguridad jurídica. ¿Queremos poner más viviendas en el mercado? Dotemos a los propietarios de seguridad jurídica. No puede ser que un propietario diga, alquilo una vivienda y voy a ciegas, porque voy a ciegas, no sé si es solvente la persona con la que estoy contratando, si no es solvente. Hablo de un contrato de arrendamiento, eh. Los casos de ocupación, obviamente, es una cuestión que ya he dicho claramente que es un fracaso del Estado de derecho, directamente. ¿Por qué? Porque se me prohíbe la autotutela, pero el Estado no me ofrece medios adecuados para recuperar la posesión. ¿Y esto qué hace? Pues que empresas como estas de anti-ocupación, pues tengan pues su ámbito, su ámbito de mercado, porque dentro de ese concepto, que dicen ellos de intermediación, lo que hacen es provocar el desalojo, que tampoco es la solución, pues estamos trasladando a la autotutela lo que tendría que ser el Estado el que ofreciera esa. Es lo que pasaba, en su momento, con el proceso de ejecución y el famoso cobrador del frac, se acordarán hace uno años. Que precisamente ante, ante, ante la cuestión, por eso yo incido en seguridad jurídica. ¿Para mí cuáles son los tres conceptos que dan seguridad jurídica? Flagrancia, domicilio habitual y vulnerabilidad, directamente, en este ámbito.

Flagrancia, me comentan, ¿es de ámbito autonómico? Pues depende del ámbito en el que se conciba la flagrancia. Vamos a ver, la flagrancia ha sido de clientes que ha sido interpretada, está el Código Penal para los delitos flagrantes, cuando se permite la intervención policial, básicamente la entrada en un lugar cerrado. Pero, claro, pero cuando estamos hablando de la Policía, la Policía debe evitar la comisión del hecho delictivo, que sería la entrada, y la reiteración del delito, la continuidad del delito; y esto es ámbito penal no es ámbito, es ámbito estatal, es ámbito del Congreso de los Diputados el que tiene que regular el mundo preceptivo del Código Penal y la Ley de Enjuiciamiento Criminal, pero sí que se puede regular la flagrancia en el ámbito local, en el ámbito autonómico o local. ¿Por qué? Porque comentaba antes, la policía municipal ¿son competentes para intervenir? Vamos a ver, y voy a la ocupación, que parece que es la ocupación. Muchas veces la ocupación provoca conflictos vecinales y es la Policía local, la que está más próxima, la que acude y tiene que reaccionar y tiene que intermediar. Yo en Cataluña estoy dando charlas y en algún foro de policías he intervenido, precisamente, por la preocupación de la policía municipal, de las policías locales en este contexto determinado. Ellos no tienen ninguna duda de que pueden actuar.

¿Qué pasa en Cataluña? Que los Mossos de Esquadra tienen un protocolo antiocupación que tiene un concepto estricto de flagrancia porque decimos, ¿la ley puede regular la flagrancia del ámbito autonómico? Pero vamos a ver, si está regulado en los protocolos policiales a nivel interno de los protocolos policiales ¿Cómo no puede un legislador regular el concepto de flagrancia? Obviamente en el ámbito competencial correspondiente, que es el ámbito de la ley autonómica. No podemos pretender que ese concepto de flagrancia trasladar al Código Penal, porque obviamente no puede ser, pero sí que se puede regular con una, con un ámbito autonómico y el ámbito autonómico ¿Y esto qué aportaría? Seguridad jurídica.

Yo lo que incido es que el concepto de flagrancia no puede ser tan limitando en estos delitos, que creo que todos estamos de acuerdo, que es un delito permanente, es un delito continuado, igual que a nadie se le ocurre que si me roban del móvil, la policía localiza mi móvil, al poseedor, al que me ha robado el móvil o hurtado, me da igual, le diga, le diga, compadece ante sede judicial y traes el móvil ante sede judicial. Lo que tengo que hacer es retirárselo y entregárselo al legítimo poseedor. ¿Por qué no en tema de vivienda? ¿Por qué motivo? Pero aquí venimos con el segundo concepto, domicilio habitual ¿qué es domicilio habitual? No lo sabemos. Entonces claro, domicilio habitual ¿qué es? ¿Haber pedido pizza? Porque saben que ahí está el tema ese, que muchas, muchas, muchas okupas piden, ocupantes sin título, piden, o sea preconstituyen la prueba de su domicilio piden una semana antes, comida a domicilio, la recoger en la calle y dicen, no, si yo vivo aquí desde hace una semana. ¿Por qué? Porque existe ese famoso mito de las 72 horas que la policía se niega a intervenir. Otro protocolo policial, que no está escrito en ningún sitio; cuando intentas buscarlo no lo encuentras.

Por eso digo, ¿por qué no puede legislador regular el concepto de flagrancia si se está haciendo vía protocolos? Lo que comentábamos antes, tú legisla, que yo reglamentaré. Pues no. Es el legislador el que tiene que fijar las bases, el concepto ¿Por qué? Para dar seguridad jurídica, porque la policía necesita seguridad jurídica para actuar y estas y el tema de la ocupación se solventa vía policial, no se debe solventar vía judicial, porque vía judicial siempre se va a llevar tarde. La vía judicial no es inmediata.

¿Qué más? Tema domicilio. Hay que hay que determinarlo. Se es competente o no se es competente. Yo entiendo que sí. Incido, estamos en una ley de vivienda, a nivel estatal no se ha regulado el concepto de domicilio; han hecho dejación ¿Por qué no va a ser la comunidad autónoma en su ámbito competencial de la ley de vivienda, que es competencia exclusiva y además reconocido por el estatuto de autonomía, no puede regular lo que se concibe como domicilio en Cantabria? Yo entiendo que sí; obviamente del ámbito concreto del ámbito autonómico, el ámbito de aplicación de la ley autonómica. No podemos pretender extraerlo a nivel estatal. ¿Vale?



DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 163

10 de marzo de 2026

Página 2841

También advierto de la dificultad de objetivar el concepto de domicilio, pero hay que intentar objetivarlo para dar seguridad jurídica y es complicado, no voy a negarlo, o sea porque cualquier, o sea, pero ¿cuál es el criterio? Aquella persona que tiene vínculos afectivos y sentimentales con un lugar determinado, ¿qué son 72 horas, lo que tiene que vivir, 48, una semana un mes? Pues no se sabe, para mí ni el tiempo no es el decisivo, es que tenga vínculos con la comunidad. Aquí estábamos con el tema de la, el tema de vulnerabilidad, es otro concepto jurídico que hay que tratar. ¿Eso es competencia de la ley autonómica? Por supuesto que sí en ámbito insisto, el ámbito de la ley autonómica; hecho en Cataluña se ha hecho y no ha habido ningún problema. Ha habido problemas con temas procesales, requisitos de procedibilidad, otras cuestiones, con esa obligación de ofrecer el (...) social obligatorio, antes de acudir al proceso judicial, que se ha declarado inconstitucional, pero porque se entendía que era un requisito de procedibilidad, norma procesal, que es competencia exclusiva del Estado. Falta, o sea, eso es un ámbito competencial.

Pero en este caso concreto se puede regular el concepto de vulnerabilidad. Por supuesto que sí; yo lo que les pediría es no profundizar de forma tan amplia que todo el mundo fuera vulnerable, que es lo que nos está pasando con la ley de vivienda con este artículo 440, apartado quinto, in fine. Y luego se trata de forma amplia, introduciendo el ámbito, la vulnerabilidad objetiva económica y la vulnerabilidad subjetiva, que es otra de las cuestiones que yo creo que hay que desarrollar. Hay muchas cuestiones que me han planteado. Si quieren recordarme alguna que no haya contestado, porque un poco para hacer repaso. El tema de la flagrancia creo que, creo que le he contestado ¿no? O sea que he incidido en esta cuestión. Para mí flagrancia hay que ampliarlo, estaba buscando antes el término. También me gustaría comentar otra serie de cuestiones que yo creo que son, en temas, en temas de ocupación, por ejemplo.

En Cataluña se ha planteado y yo creo que sí, que es que lo indicado en aquellos casos en los cuales el propietario no actúa frente al ocupante sin título estoy hablando de grandes tenedores o sea de fondos de inversión que no saben a lo mejor ni las propiedades que tienen, plantea problemas vecinales muchas veces sorprende con una problemática de quién puede actuar, la policía puede actuar o no, si se plantean problemas vecinales y hay problemas, convivenciales pues va a actuar, pero no podrá desalojar, o si, según el concepto de flagrancia que tengamos. Pero claro en Cataluña se ha regulado una acción sobre rogatoria ¿Qué significa esto? Que si el propietario no actúa puede actuar el ayuntamiento, dentro del desarrollo del derecho civil propio, quizá lo que se podría incorporar en esta ley sería un requerimiento por parte de la administración cuando se planteen problemas convivenciales al propietario para que actúe contra el ocupante sin título, para recuperar la posesión y en caso de hacerlo en plazo determinado, impone una sanción administrativa, no podemos regular esta sustitución procesal ¿Por qué? Porque en mi opinión y por problemas constitucionales del ámbito competencial, en mi opinión, es una ley material, es una ley de carácter civil, en principio estamos entrar en la vivienda que no incide en este ámbito civil y, en segundo lugar, porque el Tribunal Constitucional ha dicho que las cuestiones de legitimación son cuestiones de carácter procesal, en mi opinión de forma errónea, porque la cuestiones de legitimación de quién puede acceder al proceso se confunde el ámbito procesal con el ámbito material, quién tiene derecho, vale, pero dice que son ámbito procesal, con lo cual se declararía inconstitucional.

Lo que si se podría regular es esa obligación del propietario de restaurar esa convivencia vecinal y en caso de hacerlo en un plazo equis de tiempo, ante requerimiento de administración imponer una sanción de carácter administrativo, vale, que en mi opinión es una posible solución es uno de los temas que tenía aquí apuntado para para comentarles.

¿Qué más? El tema de alquileres turísticos en Cataluña, como digo, se ha regulado y ¿Se puede realizar? Yo entiendo que sí, claro de hecho la ley estamos hablando competencial, como decía, regula el arrendamiento de viviendas, o sea, los mismos inconvenientes de inconstitucionalidad tendría esta regulación que se hace aquí de los arrendamientos, como la regulación de los alquileres turísticos directamente y además recuerdo que en el alquiler turístico se ha modificado la Ley de Propiedad Horizontal para exigir, para que las comunidades de propietarios puedan prohibir adoptar acuerdos, prohibiendo alquileres turísticos en las comunidades correspondientes, que no alquileres temporales.

¿Qué más? Porque, perdón, me han planteado a ver, el Sr. Hernando, definió el colectivo vulnerable creo que ya lo he dicho, más o menos, competencia policial local, yo entiendo que es competente, o sea, la policía, todos tienen la obligación de evitar la comisión del delito, y la reiteración delictiva y, de hecho, es más, antes se comentaba la autodenuncia, en Cataluña se está produciendo un hecho, pues lo que ha descrito un hecho kafkiano que los mismos okupas llaman a la policía, Mossos de Esquadra que saben que, según en qué localidad no actúa siguiendo ese protocolo la policía para decir, oye, que estamos aquí dentro, nos autodenunciamos y cuando llega la policía local, que quiere solucionar ese problema convivencial según estos los Mossos de Esquadra no han actuado y plantea la duda ¿Y nosotros que hacemos? Claro si los Mossos de Esquadra, que sería la guardia civil, no han actuado ¿Qué puede hacer la policía local? En mi opinión puede actuar en caso de que se les proteja con ese concepto de flagrancia que he comentado anteriormente.

Por eso indico que lo importante es dotar de seguridad jurídica y, obviamente, es un tema en el cual están implicados todas las administraciones y todos los poderes, es decir, no es solo la comunidad autónoma de Cantabria que tiene que regular el tema todas las comunidades autónomas y a nivel estatal se tiene que regular y, de hecho creo que en breve hay una enmienda que se ha presentado para regular la ocupación y que está a punto de ser aprobada, bueno no sé porque ya sabemos lo que está pasando en el Congreso actualmente con la polarización política que hay, que lo saben ustedes mejor que yo, pero hay un tema que...si, si, vale, vale, pues entonces....

Luego el tema, ya para acabar es que parece que la ocupación es el tema, el tema de estas mafias organizadas, ahí estamos ante un supuesto de fraude, un supuesto de estafa que había que actuar penalmente con todas sus consecuencias ¿Es ámbito autonómico? Yo entiendo que no, pero, porque es exceder del ámbito autonómico, es su ámbito penal, pero obviamente se puede actuar a través de estos mecanismos contra la ocupación que he comentado, que es de ámbito autonómico.

Yo, si quieren, les puedo hacer llegar unas sugerencias por escrito para analizar las propuestas de mejora, o sea, de enmiendas a lo que, a lo que he ido comentando, lo digo por ordenar el debate, porque aquí es complicado.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias a usted doctor.

Abrimos el turno de dúplica.

¿Sr. Blanco? Grupo VOX.

EL SR. BLANCO TORCAL: Nada, darle las gracias, como es habitual en este turno, y esperamos esas enmiendas que nos va a enviar.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): ¿Sr. Zuloaga? Grupo Socialista.

EL SR. ZULOAGA MARTÍNEZ: Solamente para agradecerle la comparecencia, las ideas y la claridad con la que las ha expuesto.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias.

¿Sr. Hernando? Grupo Regionalista

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Muchas gracias por sus aportaciones, por sus reflexiones, y ahora nos pasa la patata caliente, como no puede ser de otra manera, que para eso somos los legisladores.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señoría.

¿Sr. Alonso? Grupo Popular.

EL SR. ALONSO VENERO: Pues muchas gracias por su aportación y su visión tan técnica y precisa de ámbito competencial y lo que nos ha explicado, sin duda muy enriquecedora su comparecencia, muchísimas gracias de verdad, y esperamos de verdad esas aportaciones que, sin duda, en este procedimiento, en este proceso de tramitación de esta ley de vivienda de Cantabria, sin duda lo que se trata es de enriquecer el texto inicialmente presentado para que los profesionales en la materia puedan aportar técnicamente las cuestiones que, sin duda, mejoran la ley, estaremos esperando para poder incorporarlas a medida de lo posible.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señoría.

Bueno pues los miembros de la mesa nos sumamos a ese agradecimiento por su interesantísima exposición y concluido el orden del día, se levanta la sesión.

(Finaliza la sesión a las diez horas y cuarenta minutos)