

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

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

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Buenos días y bienvenidos especialmente a quienes aquí comparecen, a quienes aquí van a comparecer, a esta Comisión de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente reunida en sesión de hoy, 25 de febrero de 2026.

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

Único.- Comparecencias del decano del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y presidente de la Asociación de Inmobiliarias de Cantabria (AFILIA), para informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias, presidente.

Comparecencias de la presidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de un representante de la Asociación de Inmobiliarias de Cantabria, AFILIA, para informar el proyecto de ley de Vivienda de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Bien, el debate por resolución de la Presidencia de 6 de mayo de 2021 se desarrollará de la siguiente manera. Intervención de los comparecientes, don Ángel Martínez León, representante del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y don Agustín Martínez Blanco, miembro de la junta directiva de la asociación de inmobiliarias de Cantabria, AFILIA por tiempo de 15 minutos cada uno.

Por tanto, si es tan amable el Sr. Martínez León de acompañarnos, en primer lugar, a esta mesa para aquí, para que comience su exposición cuando, cuando lo desee.

Tiene la palabra don Ángel.

EL SR. MARTÍNEZ LEÓN: Buenos días, presidente, buenos días a los miembros de esta comisión.

En principio agradecerles la deferencia de invitar a nuestro colectivo el de los agentes de la propiedad inmobiliaria y, segundo, o en primer lugar también felicitarle a la cámara cántabra por tener una ley de vivienda, una ley de vivienda que después de la ley estatal, ha sido Andalucía, la que recientemente se ha aprobado y que ahora ustedes toman también este, este envite ¿no?

La, todos sabemos que la vivienda abre espacios día sí y día no en las televisiones, en los periódicos, y además por ser un tema crucial en este momento de nuestra vida. La ley, la he visto, pero me voy a ceñir a lo que prácticamente, en lo que atañe a los agentes inmobiliarios y a los agentes de la propiedad inmobiliaria.

Yo, me gustaría, primero, poner en antecedentes que qué situación tiene la intermediación inmobiliaria en España y las comunidades autónomas ¿No? Bueno, pues el consejo general lleva 75 años de vigencia, más de 75 años. Hasta el año 2000 se necesitaba ser agente de la propiedad inmobiliaria para poder intermediar en las operaciones. Tenía que ser con un riguroso, primero, tener una carrera universitaria, después tenía, se tenía que hacer un examen a través, duro, que era duro, de mucha materia por el Ministerio de Vivienda, o el nombre que al cabo de los gobiernos han ido teniendo, ¿no?, pero bueno, estamos tutelados, somos el cuerpo de agente inmobiliario que estamos tutelado por el Ministerio de Fomento.

¿Pero qué pasa? En el año, en el año 2000 se liberaliza el sector y de pasar de alguien que podía intermediar con cierta frecuencia de llamarle intruso a tener ahora mismo, pues, plena capacidad para operar.

¿Y qué hace falta en España ahora mismo para ser intermediario o agente inmobiliario? Pues absolutamente nada, ni siquiera que se sepa leer ni escribir. Es decir, estamos en un momento delicado, y, y el consejo, en los prácticamente siete años que llevo como vocal, ahora lo hago como presidente; hemos ido visitando las distintas comunidades autónomas con distintos espectros políticos y todo el mundo, pues se ha puesto la mano en la cabeza. Cuando decimos que para intermediar en la operación más importante que tiene una familia, pues no hace falta absolutamente nada.

Lo digo también, que estamos aquí, en el sentido de que el registro es solamente para vivienda, no se trata para otros bienes inmobiliarios, como pudiera ser suelo, naves, de otro tipo de inmobiliaria. Pero la vivienda sí necesita que se regulen los profesionales que deben hacer esas operaciones previa a lo que son los fedatarios públicos, que prácticamente es constatar lo que previamente ya en la génesis del contrato de la agencia inmobiliaria se ha realizado.

Desde el año 2000, como digo, de tener que hacer carrera universitaria y tal, pues se llega a una jungla, una jungla inmobiliaria que ha ido desprofesionalizando el sector, que ha venido al olor del mercantilismo y es lo que no podemos nosotros como corporación de derecho público que somos, no podemos tolerar, porque miramos precisamente por el



ciudadano, sobre todo por el más vulnerable, aquel que necesita tener una información, tener una capacidad para poder entablar y que desde el primer momento no tenga que estar asustado si me están dando una información, si tengo que dar una arras, cómo que sería tener la seguridad. Si se mete la pata cuando llegué ya al notario, ¿va a ser irreversible?, como muchas veces pasa. Tenía una reunión la semana pasada con la presidenta del Consejo General del Notariado y me decía, “yo he escuchado de algunos agentes inmobiliario conversaciones previas en la notaría, que he dicho yo, escuchando esta compensación no les puedo otorgar la escritura pública”, es decir, que hasta ese punto llegamos.

Por eso lo que buscamos es que se profesionalice el sector siempre en pro de los derechos de los consumidores inmobiliarios. Y los consumidores inmobiliarios entendemos que son tanto la persona que vende, como la persona que compra, a excepción de aquellas entidades para mantener la vivienda y demás, como actos mercantiles, ¿no? ¿Por qué? Porque todos vendemos, compramos dos, tres casas en nuestra larga vida porque es un bien que es costoso, que es complicado y que, dependiendo de los cambios que vamos teniendo en nuestras familias y demás, vamos cambiando.

No pretendemos, eh, lo que pretendemos aquí con esta comparecencia es ajustarnos a lo que la ley dice en su disposición adicional undécima cuando habla de los registros inmobiliarios. No buscamos en ningún momento ningún privilegio para el sector, ni mucho menos para los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; lo que buscamos es una seguridad jurídica preventiva en la tramitación de la inversión más importante que va a hacer una familia a lo largo de su vida. Porque, como digo, aunque tengamos las garantías jurídicas en los notarios y registradores, pero muchas veces si hay una mala praxis, hay una mala práctica, pues es irremediable. Y queremos hablar del registro, y ahora daré también porque, tal y como ha ido en la ley andaluza, que también iba en el proyecto de ley, como viene aquí a la cámara cántabra, con un registro voluntario y con la interlocución con los distintos grupos políticos, que además ha sido una ley que creo que ha sido bastante consensuada por el grupo que llevaba la ley.

Y hemos podido hacer del registro voluntario, un registro obligatorio y, sobre todo porque marcamos en dos puntos que son claves. Uno es la formación, uno es la formación, la capacitación profesional de la persona que ponemos al frente de una operación inmobiliaria y en otra, por la solvencia. La solvencia de decir esta persona tiene unos seguros de responsabilidad civil, tiene unos seguros de caución y, como todo profesional en la vida, podemos tener una mala praxis o una mala circunstancia que estemos perjudicando los intereses de los intervinientes. Por eso, con estas dos cosas, que es lo que se les exige a los agentes inmobiliarios, que vayan a acceder al registro, pues obligar a una capacitación profesional con una formación acreditada y una solvencia. Eso, a grandes rasgos, es lo que nosotros le venimos a pedir a los grupos. En la ley andaluza ha sido consensuada por los dos grandes partidos que están en el gobierno, en la, la oposición y ha sido, ¿por qué? Porque estamos hablando de un interés público, estamos hablando de un interés del consumidor, y creo que nosotros, como corporación de derecho público, y ustedes como representante de gobierno y representante de la cámara, tienen la obligación también de defender los intereses de aquellos que consideramos que son más vulnerables, ¿no?

Por eso, es una necesidad que proponemos y que solicitamos y tiene su principal fundamento en razones de interés general, es decir, de orden público y de seguridad pública. Al resultar un instrumento que eficiente en el control del ejercicio de la profesión y de la actividad inmobiliaria precisamente para eso, para la defensa de los destinatarios finales de los servicios que se trata y que pueden verse afectados en materia de interés general, como es la seguridad personal y la seguridad jurídica, la lucha contra el fraude, la protección al consumidor o la conservación y administración del patrimonio de la persona.

Y esto lo vamos a basar en unos argumentos que entiendo que me va a dar tiempo.

Primero, una mayor protección a los consumidores, a los usuarios, evitando estafas, fraude y práctica abusiva en el mercado inmobiliario. Vemos noticias de personas que han querido arrendar un inmueble y que cuando han llegado se ha encontrado o la puerta de un local o un local que estaba cerrado o un bloque de vivienda que ni siquiera existía, ¿no? Pues los registros, al menos el usuario va a poder entrar en el registro que, en su momento, si es que la cámara tiene a bien que se haga el registro obligatorio y ya pues la consejería correspondiente pues cree ese registro, las personas podrán ver que el profesional que le está atendiendo es un profesional con solvencia de garantía y que está capacitado profesionalmente. Por eso, el artículo 47 y 55 de la Constitución impone, como decía antes, a los poderes públicos la obligación de garantizar la defensa de los consumidores y los usuarios. La normativa básica estatal en la materia, como el Real Decreto Legislativo, 1/2007, de Protección al Consumidor, establece el derecho a una información veraz, suficiente y comprensible, una protección frente a prácticas comerciales desleales y la reparación de daños y perjuicios.

La intermediación inmobiliaria implica operaciones de elevado valor económico, es la inversión más importante que realiza una familia a lo largo de su vida, y afecta, por tanto, al ahorro familiar y el acceso a la vivienda habitual, lo que refuerza la exigencia de una regulación reforzada.

Hago un paréntesis. Yo les puedo dar esta, lo que tengo aquí se lo voy a dar, le voy a dar una, mi contacto para cualquier cosa que ustedes entiendan que me pueden consultar, lo hagan en su momento.

Una segunda, la mejora de la seguridad jurídica y profesionalidad en el tráfico de la actividad inmobiliaria. La ausencia de un registro obligatorio genera, pus intrusismo profesional, no impide el ejercicio por operadores no cualificados,

operadores sin formación ni solvencia, genera inseguridad jurídica para los consumidores, falta de seguro de responsabilidad civil, dificultad de identificar al responsable ante reclamaciones, crea competencia desleal frente a profesionales cumplidores, y se incrementa, lógicamente, la litigiosidad.

Es muy normal que la judicatura, que tampoco sabe o muchas veces no conoce que cualquiera puede operar sin ningún tipo de requisitos, pues nos llegan a los colegios profesionales de las distintas provincias, pues peticiones de juzgado o de reclamación de alguien que ha tenido una mala práctica. La respuesta siempre es la misma, no podemos darle porque no es colegiado de este colegio.

Tenemos la reducción de fraude, la prevención de blanqueo de capitales y malas prácticas en la venta y en alquileres. Dese cuenta que la ley de blanqueo de capitales, es muy importante y a nadie le exige la ley, alguien que nos ponen una farola, un cartel con muchos numeritos para que le llamemos, no sabemos identificar, no sabemos dónde está físicamente su oficina.

Y el mercado afecta directamente al derecho de la vivienda y al ahorro familiar, lo que refuerza el interés en su relación. El mercado inmobiliario supone, como digo, una de las mayores inversiones patrimoniales.

Un registro obligatorio superaría el test de proporcionalidad, dado que no limita el acceso arbitrariamente, no impide competencia, solo exige condiciones objetivas, y es adecuado el derecho europeo según la Directiva de Servicios 2006 /123 de la Comunidad Europea. Se trata de una medida proporcional y necesaria, dado que en la actividad de la intervención inmobiliaria se gestionan, como digo, operaciones de alto valor económico. Afecta a consumidores especialmente vulnerable, implica derecho de información. Lo decimos siempre, a aquel que va a comprar una casa que vale un 1.000.000 de euros posiblemente tenga la capacidad de tener una asistencia letrada y demás, pero lo más vulnerable que van al mercado, con la ilusión de comprar una vivienda, deben de verse garantizados por un cuerpo de agentes inmobiliarios. Que no digo ya que sean agente de la propiedad, que hay también muy buenos profesionales que están en otras asociaciones y demás y que están desarrollando una actividad, pero que entiendo que también estarán en la misma línea nuestra de abogar por ese registro obligatorio.

La medida propuesta supone un impacto social y económico, refuerza la confianza en los inversores y los particulares, reduce el fraude y la economía sumergida, eleva estándares profesionales, mejora la reputación del sector y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario autonómico. La obligatoriedad del registro no restringe la actividad económica, sino la ordena y la cualifica. La existencia de la ley en España solamente está, estamos trabajando con el Ministerio de la Vivienda. Estoy además en la mesa del Consejo de Vivienda, que se ha creado prácticamente un mes, hace dos semanas estamos ya en la mesa de los datos y de la información y estamos trabajando codo con codo. Intentamos que esta regulación sea a nivel estatal, que sea un paraguas las distintas comunidades autónomas, pero la verdad es que ahora mismo las comunidades autónomas que tienen una regulación es Cataluña, es la Comunidad Valenciana, y recientemente la comunidad andaluza. Ya en Andalucía gobernando entonces el Partido Socialista en una disposición adicional de la ley tanteo y retracto se aprobó el registro, después no se desarrolló, se ha esperado a esta ley, se ha puesto el registro y esperemos que eso nos traiga a todo y, sobre todo, como digo, no estamos buscando ningún tipo de privilegio al sector, a los profesionales del sector, sino lo que estamos buscando es la seguridad jurídica precisamente de aquello que son más vulnerables, y los derechos de los consumidores en la primera fase de la génesis de la compra de una vivienda, después vendrá el notario, después vendrá el registro, que, como todos saben, el registro es de forma voluntaria, y no es obligatorio.

Me he ceñido al tiempo, ¿no presidente?

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Somos generosos.

EL SR. MARTÍNEZ LEÓN: Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias, Sr. Martínez León.
Si es tan amable, ruego al Sr. Martínez Blanco que nos acompañe para iniciar su comparecencia.

Tiene la palabra cuando quiera.

EI SR. MARTÍNEZ BLANCO: Ante todo, igual que mi compañero, dar las gracias por tener la oportunidad de estar aquí y que hayan contado con nosotros una vez más.

Y realmente voy a ser mucho más breve que mi compañero, porque mucho de lo que íbamos a exponer ya lo ha hecho él, con lo cual tiene mucho sentido reiterar, ¿no? Quizás voy a intentar dar una visión más local, más regional. Realmente está, digamos, en un ámbito como es el nuestro, no como puede ser el compañero que tienen una visión más global, nacional.

Hace tres años, en este mismo lugar, el hoy consejero de vivienda, el Sr. Roberto Media nos decía que el mercado estaba con unos precios considerablemente altos y poco accesible para la mayoría de la gente, especialmente para los más

jóvenes. Pues que podemos decir hoy que después de estos tres años transcurridos de aquella comparecencia de mis compañeros, el precio medio de la vivienda, aquí en Cantabria, según los datos de que disponemos desde la Federación Regional de AFICAN, podemos decir que estamos por encima del 27 por ciento de media, y aquí quiero hacer énfasis de que no tiene nada que ver las zonas costeras, las zonas... Torrelavega, que, por ejemplo, es algo que asusta mucho, aprovechando que está aquí el señor alcalde, asusta muchas veces a los ciudadanos. Lo que ha subido la vida en Torrelavega, no es que haya subido tanto, sino que había bajado demasiado, y entonces lo que ha hecho ha sido, pues actualizar, ponerse en un contexto normal, porque realmente estaba con unos precios muy por debajo de lo que debería haber sido hace unos años.

La media con las zonas interiores de la región. Bueno, pues a nosotros nos da ese dato, cuando mezclamos datos de unas oficinas con otras y sacamos esas encuestas que hacemos cada mes y medio aproximadamente que la media ha sido ese de un 27 por ciento el crecimiento, que es muy alto para algunas de las zonas.

Decir que, desde la entrada en vigor en el año 2023, que es de la que estamos hablando de esas comparecencias aquí, de la ley de vivienda que creo que tanto daño ha hecho en general, yo creo que a todos sus empezando por el por el inquilino, porque al cerrar el mercado lo que ha hecho ha sido disparar los precios, ¿no?, disminuir mucho la, la oferta, pues lógicamente ha hecho encarecer los precios, tanto en alquiler como en compra, con lo cual realmente creo que no hemos conseguido la ley o la ley esta no ha conseguido el objetivo que buscaba. Prueba de ello es que, según basamos nuevamente en datos propios que tenemos, el alquiler en toda la región hoy no alcanza las quinientas viviendas disponibles. Que no quiere decir que esas quinientas viviendas estén donde se necesitan, no, es lo que hay en estos momentos en la región y, por desgracia, muchas de ellas están en donde menos se demanda, con lo cual todavía mucho más se hace complicado el problema. Y si encima añadimos que en estos tres años hemos crecido afortunadamente unos 8.000 habitantes más, en su gran mayoría emigrantes que bien vienen a aportarnos mano de obra que tanto necesitamos pero que necesitan donde vivir, con lo cual estamos más agravando el problema. Si encima vemos cómo ha evolucionado el parque de vivienda en venta en segunda vivienda e incluso en la nueva, aunque la nueva realmente es mínima en estos momentos, en estos tres años hemos pasado de 6.000 viviendas a la venta de la región a 3.500 en estos momentos, o sea lo que supone una disminución de un 40 por ciento, o sea, estamos aumentando la necesidad, estamos disminuyendo el parque de inmuebles disponibles, con lo cual... Todo esto lo intento que sean conscientes de la gravedad del problema que tenemos encima de la mesa, pero le traemos hoy, o sea ya no es mañana, hoy, o sea que no podemos esperar digamos a resolver.

Si encima añadimos que de estas 3.500 viviendas la gran mayoría, por bien por su ubicación, por su precio, por la demanda, se va a segundas residencias de compradores foráneos, nos encontramos que nuestros jóvenes tienen muy difícil encontrar en estos momentos vivienda que de acuerdo a los salarios y de acuerdo al estatus de nuestra región puedan adquirir. Es muy complicado porque la gran mayoría, y nosotros lo vemos a pie de calle diariamente en nuestras oficinas, de los inmuebles que salen al mercado de venta lo adquieren principalmente madrileños en estos momentos, se han desplazado, por ejemplo, a nuestro consumido principal, que era el País Vasco, y ahora mismo, con una gran diferencia el madrileño quiere tener su segunda residencia en Cantabria, cosa que me agrada montón, pero, pero, pero nos perjudican en lo que estamos hablando de la relación con el problema, ya que ellos tiene pues eso, lógicamente, una disposición económica mucho más alta que puedan tener nuestros jóvenes, ¿no?

Creo que necesitamos con total urgencia una ley de vivienda después de lo que hemos dicho, que dé más seguridad, como ha hecho compañeros, a los propietarios, para que el parque de viviendas que por lo menos tenemos, se mantenga, que cuando ahora estamos llegando al momento de los vencimientos de los contratos de los cinco años o de los siete, principalmente de los cinco aquí en nuestra región, no sigan demandando la cancelación del contrato. ¿Por qué? Pues porque deciden o que lo sacan nuevo inquilino para, lógicamente, actualizar precios, y podemos estar hablando de 200 - 300 euros más, como mínimo, de aumento del importe, porque el mercado ahora mismo lo paga del alquiler o sacarlo a la venta por los problemas que ven de posibilidades de incobros y aprovechar también que están en un momento alto la vivienda, pues decir, ahora es el momento de vender este inmueble. Eso lo que hace es disminuir más la, el parque de viviendas en alquiler. Creo que ahí debemos de intentar calmar, dar seguridad cuanto antes a los propietarios para que esto no ocurra. Porque además, se nos está agravando como otro problema, que es que ese inquilino que ahora mismo le avisan que tiene que dejar su vivienda después de llevar ahí años se encuentra de qué; por un lado o no puede alquilar otra vivienda de similares características por el elevado diferencia de precio de lo que estaba pagando o porque no encuentra, porque ya digo que ha estado muy, muy reducido el parque y lo que hace es quedarse de okupa en la vivienda, claro no tengo dónde ir, yo aquí me quedo. Esto es lo que está haciendo es que los juzgados están colapsando, más por si no lo estaban ya poco, y pueden pasar tranquilamente cualquier abogado que consulte le va a decir, bueno entre de dos años y dos años y medio, tres vas a seguir estando en la vivienda. A nada que recurramos tres años estas hay tranquilamente. Y bueno, en tres años ya veremos lo que pasa. Pero mientras estamos bloqueando totalmente y creando un malestar, creando una difusión entre los propietarios. Porque muchas veces pensamos que los inversores son aquellos que tienen ocho, cinco, diez o equis viviendas, no, no son, en estos momentos se está viendo inversores que lo podemos definir como tal, pero con una vivienda nada más que las está buscando es una ayuda para para ir un complemento para su jubilación ¿no?

Entonces afecta a todos es una, una, una red, digamos transversal, que es lo suficientemente -yo creo- que preocupante, por lo menos a nosotros desde el sector nos preocupa muy mucho y estamos muy pendientes de ello.



Tenemos muy claro que necesitamos soluciones a muy corto plazo, a mañana, no podemos esperar a medidas que están muy bien, como puede ser poner en marcha nuevos proyectos de construcción, bien sean viviendas sociales, bien sean viviendas públicas-privadas, pero, pero ese proyecto y seamos conscientes, sabemos que estamos hablando de cuatro a cinco años para que podamos entrar a vivir en esas viviendas, con lo cual creemos y estamos seguros de lo que estamos viendo en nuestras oficinas, que los pacientes no nos hagan tan cuatro años esta situación. Entonces, debemos de intentar, y es un poco desde AFILIA y como miembro fundador de AFICAN, que la federación regional del sector, al cual estamos ahora mismo, ahora, me parece que el número de esta semana, éramos 78 empresas inmobiliarias, de las 540, que estamos aproximadamente en estos momentos ejerciendo en la región, que es grave lo que estoy diciendo, 540 y no sabemos los que somos. Y digo que es grave porque debido a lo que decía el compañero de esa libertad de actuación hay como cinco, seis, siete (...) la es que se está jugando en nuestra profesión, con lo cual no hay forma humana de si no haces rastreos y visitas y visitas, y estamos en una región muy pequeña que podemos ser más o menos tender ahí centrados en ese parámetro, pero vamos a nivel nacional, no, no sabemos los que somos, tampoco, estamos entre 35, 40.000, pero tampoco lo sabemos con exactitud por esto, porque, por eso, por, por qué no hay nada que nos controle, ni que podamos nosotros regular.

Entonces, decía que creo que debemos aprovechar en nuestra región los recursos que tenemos ahora mismo encima de la mesa o a corto plazo, y algunos de ellos que nosotros creemos más rápidos es intentar llegar a acuerdos con los fondos de inversión y con entidades bancarias para adquirir esos edificios que están a medio acabar, que se quedaron en el 2008 en tierra, que tanto daño hacen además estéticamente a los municipios, porque estéticamente son ahí cadáveres, que los pueda, de alguna manera, bien sea empresa privada, bien sea empresa pública-privada, recuperar acabar esos muy rápido y darle un uso, con lo cual estamos, yo creo que solucionando dos problemas. Primero incluso al fondo le estamos dando también un problema. Quiero decir que es quitarse eso del medio, porque tampoco a ellos les interesa tenerlo.

Otra posibilidad, creo que es facilitar el cambio de uso de los inmuebles. Aquí tenemos, por ejemplo, al alcalde de Torrelavega, que es una de las personas primeras e impulsoras de ese hecho, ¿no?, de siempre que se pueda, que cumplan las normas para ello, animar a que se facilite y se agilicen los cambios de uso de esos locales, que estaríamos en muchas veces en las calles, que además yo creo que le dan una mala imagen a una calle que, con locales cerrados y demás parece como que está muerta, bueno, que las podamos volver a rehabilitar, a dar ese uso, incluso para las personas mayores, que están viviendo en un tercero sin ascensor, que puedan bajar a pie de calle, etcétera. Creo que hacemos dos o tres soluciones de un solo disparo ¿no? Facilitamos a esas personas mayores damos un uso a ese local y encima ampliamos el parque de viviendas, y eso lo tenemos ahí; o sea, con una agilidad muy rápida se puede conseguir y el acondicionarlo, estamos hablando de dos, tres meses.

Y creo que también es importante el apoyar para que de una manera ordenada y controlada la rehabilitación y construcción de viviendas en los pueblos, para que podamos hacer esa separación, no agrupar la población en los dos núcleos importantes, como puede ser Santander o Torrelavega, sino que podamos también en una región tan cómoda que tenemos tan pequeña en cuanto a que no tenemos grandes extensiones, podamos diseminar mucho más la población.

Hay mucha casa, nosotros cuando cogemos nuestro parque de inmuebles que tenemos en estos momentos a la venta, hay mucha casa para rehabilitar en la región, entonces facilitando esto para que cuanto antes se pueda poner.

Y después ya, por supuesto, lo que se ya se está haciendo, intentar conseguir suelos finalistas, para que se promueva y demás, pero eso, como hemos dicho ya pasado a un segundo plazo de tiempos, ¿no?

Como creemos que aquí debemos de mojarnos todos los que estamos implicados en esta, en este sector y por parte de AFILIA, y después de 18 años que llevamos aquí en Cantabria constituidos, y como decía el compañero, nunca hemos tenido una regulación y siempre hemos tenido que autorregularnos. Desde AFILIA siempre hemos luchado mucho en eso, en buscar unas directrices obligadas o unos parámetros mínimos a cumplir para evitar que haya fraudes y, sobre todo, la transparencia, que es algo tan importante para el consumidor.

Por eso en este avance de estos tres años, que parece muy corto, pero, pero ha sido suficientemente amplio, tenemos ya ocho de las autonomías en este país, el compañero yo creo que se le ha olvidado Navarra, decir que tienen carácter voluntario hay ocho que ya tienen un registro del sector, cuatro como voluntario, y aquí la experiencia o el control que nosotros tenemos sobre ello es de que el éxito ha sido muy bajo, ya que podemos estar ante el 10 el 12 por ciento, según los datos que nosotros manejamos de agentes que sean voluntariamente adscrito a esos registros. Con lo cual creo que no ha sido el resultado esperado. En cambio, otras cuatro comunidades que han ido un poco más allá como ha dicho Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y la última, Andalucía, que han optado, viendo las experiencias que había, por el obligatorio.

Creo que la situación es distinta, la de hace tres años a hoy, estamos viendo que ya tenemos una experiencia de lo que ha ocurrido, dónde, cuándo es voluntario; había un problema en aquellos momentos que daba mucha indefensión, que era el jurídico, como que se creía que no lo podían echar abajo jurídicamente un registro obligatorio. Parece ser que después de los años que han transcurrido desde los primeros y han corregido esos flecos que había, donde se podía meter la parte jurídica ahora mismo no, no, por lo menos yo lo he visto en Valencia, ahora tú lo verás en Andalucía, no existe esa laguna.

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 160

25 de febrero de 2026

Página 2775

Con lo cual creemos sin lugar a dudas, que si queremos que realmente funcione tiene que ser obligatorio, porque si no estamos haciendo como algo que creemos que lo tenemos resuelto, pero no es así.

Para finalizar, decir que estamos a disposición de las administraciones, como no puede ser de otra manera, que nos brindamos incluso a poner lo que nosotros definimos, córners en nuestras oficinas, informativos, que quiero decir que todo lo que concierne a la vivienda, con subvenciones, con aplicaciones, nos brindamos por ser empresas que estamos en la primera trinchera, ¿no? a pie de calle más en contacto con el consumidor para divulgar cualquier cosa de la Administración que quieran que llegue al ciudadano, pues poder dárselo y poder explicarles en qué consiste, porque estamos viendo, por ejemplo, subvenciones, cómo se han hecho los fondos ICO para para poder cometer el acceso a primeras viviendas, cosas de ese tipo, que el consumo es cero, o sea, apenas se ha utilizado ¿no? Y quizás en muchos casos entendemos que es por falta de divulgación, por todos, empezando por nosotros, como primeros accesorios.

Y, por último, decir también ya para reiterar que, si alguna duda les cabe de la gravedad de este problema, les invitamos a cualquiera de ustedes a pasar un día en nuestras oficinas y ver sentado en una silla las consultas las entradas de gente pidiendo solución, pidiendo vivienda, para que realmente se puedan hacer idea del calado, si es que alguien tiene la duda, de la gravedad del problema y de que el problema le tenemos que intentar resolver hoy, no podemos esperar mucho más.

Muchas gracias.

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

Abrimos turno para los grupos, Agustín, sí, perdón, si me he confundido, sí, disculpe.

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

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias, presidente.

En primer lugar, como no puede ser de otra forma, dar las gracias a los comparecientes por acompañarnos en el día de hoy.

Bien, respecto la exposición del Sr. Martínez León, presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, decirle que estamos de acuerdo si recogemos la disposición adicional undécima nos dice: “la inscripción del registro busca garantizar la calidad en la prestación de los servicios a las personas consumidoras y usuarias. El registro contribuirá a promover una competencia leal al sector, previniendo prácticas desleales y fomentando el cumplimiento de los estándares profesionales que protejan los derechos de los consumidores y refuercen la seguridad del mercado”. Y luego dice que los agentes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normativas vigentes en materia de protección de los consumidores, pero sin embargo, nos dicen que es voluntario, por lo cual no tiene sentido, estamos de acuerdo en que sea obligatorio y vamos a enmendarlo en ese sentido.

Y respecto de las afirmaciones y los análisis del Sr. Martínez Blanco, presidente de AFILIA, comparto el análisis que ha realizado sobre la situación del mercado y el daño que ha ocasionado la ley de vivienda nacional por la inseguridad principalmente que ha generado a los propietarios. Al final son los propietarios que tienen que poner las viviendas en el mercado, pero he de recordarle también que la competencia del suelo la tienen los ayuntamientos, hay una enorme falta de suelo y la competencia de regular muchos de los impuestos son de las comunidades autónomas, por tanto, la realidad es que la situación actual del sector es culpa del bipartidismo, cada uno con su culpa correspondiente.

Tenemos evidentemente una mala ley nacional que genera una absoluta inseguridad, pero también tenemos una falta de suelo para poder construir, y tenemos unos impuestos absolutamente abusivos. Hay que recordar, ya lo he hecho en varias ocasiones, que hasta el 30 por ciento de la vivienda nueva son impuestos. Por tanto, son las políticas del bipartidismo las que nos han llevado a la situación actual.

Me gustaría poder asegurar que esta ley va a mejorar esta situación, que va a generar un cambio de rumbo en estas políticas, pero a día de hoy he de decir que no lo tengo muy claro porque el posicionamiento de los populares me llevan a esa reflexión, traen una ley en la que pretenden regular la precariedad en materia de vivienda y en la que además pretenden seguir haciendo caja con unos impuestos abusivos, de lo que entendemos es un bien de primera necesidad para los ciudadanos, un bien constitucional, como es el acceso a la primera vivienda.

Nosotros, evidentemente intentaremos corregir todo eso, pero en la medida que el Partido Popular atienda o deje de atender estas reivindicaciones de los ciudadanos y del sentido común, pues veremos si esta ley realmente va a cambiar algo la situación actual ¿no?

Muchas gracias.

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

Sr. Zuloaga del Grupo Parlamentario Socialista

EL SR. ZULOAGA MARTINEZ: Buenos días, presidente, muchísimas gracias a los dos comparecientes y agradecer el exhaustivo mapa que nos han dibujado de la situación del mercado inmobiliario en Cantabria.

La realidad que se padece desde el punto de vista profesional, que evidentemente debe ser tenido en cuenta en la elaboración de esta ley hemos cogido perfectamente el guante lanzado para que la inscripción sea obligatoria.

Creo que, yo creo que de esta comisión puede salir el compromiso de todos los grupos de entender y atender esta iniciativa y, por supuesto, desde un punto de vista social ¿no? en el que todos los que estamos en esta sala gente más joven, también gente más mayor, hemos tenido la oportunidad de pasar o de ser clientes de diferentes agencias inmobiliarias con diferentes grados de satisfacción, el mío siempre ha sido siempre ha sido positivo, sé que no todo el mundo opina lo mismo, pero es verdad que el mercado y la coyuntura actual nos lleva a pensar y tener que actuar de otra manera, porque el reto es diferente, es decir, la demanda es muy abultada, el precio de la vivienda se está disparando, quizá por la falta de mano o de compromiso en la supervisión de las viviendas de uso turístico, que han reducido prácticamente a la nada el mercado del alquiler en Cantabria y en muchos lugares de nuestro país, y esto está haciendo en, además, de la mano del cambio climático, que Cantabria sea una tierra especialmente atractiva para la inversión de capitales de fuera de nuestra tierra, evidentemente del sur, que antes elegían comunidades en el Mediterráneo y ahora eligen la costa norte para invertir por cuestiones de seguridad, de renta y, evidentemente también de clima, no ya solo en verano, sino a lo largo de todo el año.

Todas estas son cuestiones que están empezando a traer a Cantabria, problemas que antes no teníamos ¿no? porque el mercado inmobiliario era otro, y por eso es tan evidente la necesidad de desarrollar una ley que atienda la demanda del mercado de un derecho, que además es constitucional.

Por eso, teniéndoles aquí de comparecientes, no me puedo resistir a preguntarles por algunas noticias que van saliendo ya sobre las cláusulas éticas que algunas agencias inmobiliarias están empezando a desarrollar en cuanto a la no venta de inmuebles ocupados o con inquilinos, eliminar algunas etiquetas que vemos en muchos anuncios de el inmueble no se puede visitar, el inmueble tiene unas circunstancias compleja, el inmueble... cuestiones que clarifiquen a la hora de vender y de ofrecer un servicio profesional y quien no lleve a bueno a caer en un engaño o en una trampa a posibles compradores. En las cláusulas éticas, creo que pueden ser un modelo porque también están afectando mucho a la población migrante, que llega a nuestra comunidad autónoma para desarrollar su modo de vida y atender situaciones profesionales que no son cubiertas por personas de nuestro país y que están teniendo graves problemas a la hora de acceder a una vivienda precisamente porque hay cláusulas que no que no se lo permiten o prácticas que no se lo permiten.

Y, por otro lado, somos conscientes de la vivienda que existe vacía en Cantabria por miedo de los propietarios a alquilarlas, bueno, pues por diferentes motivos, y es verdad que en Cantabria se implementó un plan que fue el MOVIVA, justo en el cambio de, el final de la pasada legislatura, y la entrada de esta, se impulsó con un Gobierno que salía, se dejó de lado con un Gobierno que llegaba, pero es verdad que comunidades vecinas, como el País Vasco, tienen en marcha proyectos, como Bizigune, que es básicamente un plan MOVIVA, que lo que pretende es que sea el Gobierno de Cantabria o el Gobierno autonómico, quien asuma la responsabilidad del alquiler directo sobre el propietario original y que sea el Gobierno quien actúe de, de bueno, pues suministrador de la vivienda en alquiler a terceros.

¿Qué opinan de este modelo? Si es en verdad está sirviendo, como parecen indicar las cifras a movilizar vivienda vacía y a generar oportunidades a jóvenes de muchas comunidades autónomas.

Muchísimas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, Sr. diputado.

Sr. Hernando Grupo Regionalista

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Bueno agradecerle sus intervenciones.

Es verdad que después de la Ley 12/2023 del Derecho a la Vivienda era necesario hacer una regulación en Cantabria, como en otras comunidades autónomas, porque aquellas que tenían ley de vivienda van a tener que adaptarla.

Y es verdad lo que ustedes señalan de lo del registro obligatorio. También es cierto que en la ley andaluza destina un título de los artículos 48 a 53 a regular esa materia, es decir, que no hace simplemente la transformación del registro que nosotros tenemos en una disposición adicional de voluntario a obligatorio. Regula de una manera detallada cuáles son los requisitos que hay que tener para acceder a esa función, etc., etc.



Por lo tanto, creo que, si vamos a dar el paso hacia esa situación, hacia ese registro obligatorio, quizás tenemos que reflexionar si es suficiente con una disposición adicional o si parece más racional que una ley regule de una manera más específica, porque yo estoy totalmente de acuerdo con ustedes en que lo que tiene que garantizar ese registro obligatorio es la capacitación y la solvencia de los agentes, es decir, ¿por qué? Porque lo que tenemos que mirar es, y aquí hay que decirlo, exclusivamente el interés de los consumidores consumidor, tanto el que alquila como el que va a ocupar la vivienda y el que vende o el que va a comprar la vivienda, es decir, en ese conjunto.

En ese sentido, ya les digo que habrá que estudiar de manera detallada, porque la regulación andaluza es una regulación bastante, bastante extensa, que va también que va también después hacia otros, hacia otros interlocutores en el mercado de la vivienda, como son los administradores de fincas, que también tienen un artículo propio dentro del texto de la ley andaluza.

Sobre los datos reales que nos ha dado pues bueno, la verdad es que ya me ha quedado un poco sorprendido con algunos de los datos que ha dado. Conozco el mercado de la vivienda en Cantabria, pero claro, eso de decir que hay, y no dudo en absoluto de sus datos, que hay menos de 500 viviendas disponibles y 540 empresas inmobiliarias significa que cada empresa inmobiliaria tiene una casa. Porque claro, claro, es que esa es, la verdad es que el dato es escalofriante. La verdad es que el dato es escalofriante.

Y yo ahí si quería, si quería plantearles, porque es cierto, no es fácil solución, y ustedes, que son los principales protagonistas y lo ven cada día cuando llega a la gente. Pero yo le pregunto, se ha hablado bastante, lo decía el portavoz del PSOE, se ha hablado bastante del número de viviendas vacías que hay en Cantabria. Se hablaba de unas 50.000 viviendas vacías, da igual, aunque sean la mitad. Esas viviendas vacías hay que movilizarlas, pero hay que modernizarlas para el mercado del alquiler permanente no hay que movilizar las para el mercado del alquiler turístico. Tenemos que forzar esa situación y ahí yo creo que su papel es determinante, en el sentido de incrementar, de convencer, de convencer al arrendador de los beneficios que tiene arrendar a, de manera permanente.

Es verdad que eso tiene que venir -y para eso está la ley-, apoyado en una regulación jurídica garantista de los derechos, también del arrendador. Eso es, eso es evidente. Si yo sé que ustedes comparten la idea conmigo, pero yo quiero que, que nos avancen, existe ese vacío en el mercado ¿Ustedes perciben que la gente, si tuviera más garantías que alquilaría a medio y a largo plazo? ¿Podríamos atacar el, la oscilación que está existiendo en el precio de la vivienda ante esa situación? Tiene sentido que el Gobierno, como se establece en el Plan MOVIVA, que viene también en él en el Plan de vivienda estatal que en algún momento volverá a salir, claro, ¿tiene sentido que sea la propia Administración la que garantice el pago de los alquileres, los seguros, hasta cuánta vivienda va a garantizar, a cualquier renta?

Bueno, yo quiero que eso hablaba también de la rehabilitación de viviendas en el mundo rural. Y yo le digo: ¿y si favorecemos la rehabilitación de viviendas en el mundo rural, solo para primera vivienda? Es decir, hagamos una apuesta, hagamos una apuesta decidida por hacer que la gente vaya a vivir al mundo rural. Hoy doy un ejemplo. Liébana, saben que es una zona de Cantabria, Liébana tiene serios problemas como toda España, para cubrir los médicos de Atención Primaria. Hay un alcalde del PRC que anunció que en Vega de Liébana ellos le daban vivienda gratis al médico que fuera. Hoy anuncian que hay un médico que se ha interesado después de haber visto la estupenda vivienda que le proporciona gratis el ayuntamiento, que va a ir a prestar el servicio allí.

Es decir, si conseguimos llevar a los ciudadanos al mundo rural, pero para que vivan, no para que vengan el fin de semana, es decir, tenemos que centrar nuestras ayudas en la primera vivienda porque el mercado ya nos regula la segunda vivienda, y esa se está cargando en Cantabria el mercado de la primera vivienda, porque madrileños y castellano-leoneses, porque los de Euskadi ya han comprado todo, ya no queda nadie por venir a la zona oriental, lo sabe el presidente de esta comisión, que es de Laredo, y yo, que soy de Santoña. Tenemos que fortalecer las ayudas y la orientación de la ley hacia la primera vivienda.

Otra pregunta que quiero hacerles ¿de qué manera vamos a solucionar, -y ese problema les va a venir a ustedes y a todos los operadores jurídicos en cuestión de 15 días- cuando decaiga el decreto de, el decreto, que hace referencia a la, a los antidesahucios? Es decir, el decreto antidesahucios va a decaer, no se va a convalidar, y, a partir de ese momento, la normativa que obliga a que las personas que estén en situación de exclusión social no, se les alargará, su arrendamiento manteniéndoles las condiciones, el Estado asumiendo la finalización del contrato, etcétera, etcétera. Ustedes lo saben perfectamente. Si ese decreto decae, va a haber muchas familias que van a tener que abandonar sus viviendas al carecer de esa protección legal, porque a la inversa, va a haber muchos arrendadores, que van a utilizar esa situación. Ya no existe la ley, evidentemente, y van a tener derecho a hacerlo. ¿Existe posibilidad en Cantabria, real de, hacer frente a esa situación son, tienen más o menos cuantificados en sus registros, y en sus bases de datos cuántas personas están acogidas a esto? Es muy habitual escuchar entre las críticas que se hacen por parte de los arrendadores, yo no alquilo mi vivienda, a una persona que tiene dos hijos y está separado por qué no voy a, se me declaran en exclusión social y les voy a tener...

Claro. Eso tiene que dejar de ser excusa. El objetivo es que el precio baje porque la gente a día de hoy no puede pagar el alquiler en Santander, el alquiler en Cantabria, no lo pueden pagar porque ganando 1.200 euros es imposible que alguien pague un alquiler de 800 porque no come, porque no come.

Entonces yo lanzo estas ideas para que ustedes desde la, desde la práctica real nos digan si vamos a poder introducir medidas más allá de lo que son políticas concretas. Es evidente que las políticas de vivienda nos vienen fijadas por el Estado. Las fija también la comunidad autónoma, se pueden incentivar, pero hay cosas que sí pueden venir en la ley, igual que puede venir en la ley lo de su registro obligatorio, también puede venir en la ley que las ayudas de rehabilitación sean solo para la primera vivienda, también puede venir en la ley soluciones habitacionales diferentes de las que tenemos, que es verdad, que influyen en los modelos urbanísticos de los ayuntamientos, pero quizás también tenemos que tender hacia eso. Son necesarias en este momento. La ley habla del *cohousing* y el *coliving*. Es evidente que, para determinadas, pero a determinados perfiles construir vivienda de protección pública sea pública o privada la promoción de una habitación puede ser una solución parcial. Estamos hablando del mercado del alquiler, no de la compra. Bueno, pues ustedes, que son los, los que están a diario con esta cuestión, sino nos gustaría que nos dieran, que nos dieran su opinión.

Muchas gracias y gracias señor presidente por el tiempo.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): No faltaba más.

Gracias, señor diputado.

Sr. Alonso Venero del Grupo Popular, tiene la palabra.

EL SR. ALONSO VENERO: Buenos días gracias presidente, y gracias cómo no a los dos comparecientes que hoy han venido a aportar a esta, trámite de comparecencias de la ley de vivienda de Cantabria, su experiencia profesional, sus conocimientos técnicos y de la materia ¿no? como ha quedado demostrado con sus intervenciones. Porque sin duda esta ley de vivienda que deseamos que haya llega a buen puerto o no.

Para eso estamos en trámite de comparecencias amplio y enriquecedor, sin duda, para el proyecto presentado por parte del Gobierno. Y lo es porque la vivienda es, sin duda, la principal preocupación de los españoles. Porque en los últimos 7 años, desde la última encuesta del CIS del año 2019, era la sexta preocupación de los españoles y hoy, en enero del 26, se ha convertido en la primera preocupación de los españoles, con más del 42 por ciento, según las encuestas del CIS. Por lo tanto, esa preocupación es cierta, es real, lo conocen ustedes como profesionales y lo conocemos nosotros como ciudadanos de Cantabria, que somos también y responsables de esto. Y por eso el Gobierno del Partido Popular ha puesto encima de la mesa este problema y plantear a todos los grupos y a todos los comparecientes la posibilidad de unirnos entre todos para dar solución. sin duda el objetivo de esta ley es como han dicho quiero que era el Sr. Martínez Blanco, hablaba del ajuste de la oferta y la demanda ¿no?, y sin duda es el objetivo de esta ley, uno de ellos, uno de ellos ¿no?, agilizar y simplificar los trámites burocráticos y urbanísticos para poner a disposición mucho más suelo, para poder hacer mayor oferta que compense ese exceso de demanda. Porque lo demás es fantasía, ¿no?, sin más oferta, es imposible. Ha dicho usted 500 pisos para 540 vendedores, si no hay más pisos a la venta por muchísimas razones que han planteado aquí quienes me han precedido en el turno de la palabra, ¿no? ¿Cómo podemos sacar al mercado más viviendas de alquiler cuando el miedo, el principal miedo del poseedor del pequeño propietario que tiene esa segunda vivienda como inversión para complemento de una renta, en muchos casos son casos de jubilación, si no tiene garantía de poder cobrar la renta?, ¿cómo conjugamos el derecho a una vivienda digna de los cántabros y de los españoles con el legítimo derecho a la propiedad privada y a la rentabilidad de un inmueble legítimamente adquirido no? Eso yo creo que es la clave.

Por lo tanto, más allá de la buena voluntad de todos en la vivienda del Gobierno de Cantabria, sin duda hay otras competencias que no son de Cantabria ni de los ayuntamientos son. Habría que modificar el Código Penal e incluso la Ley de Propiedad Horizontal ¿no? Son muchísimas más cuestiones jurídicas, no exclusivamente esta, sin apartarse de responsabilidad que tiene la vivienda del Gobierno de Cantabria ¿no?, sino que el problema de vivienda tiene que mirarse desde un prisma mucho más amplio para poder dar una solución real. Yo creo que ustedes han planteado precisamente la seguridad jurídica del comprador y del vendedor también ¿no?, en ese registro también creo que una reflexión importante, que sin duda intentaremos plasmar también las reflexiones que ustedes nos han hecho hoy aquí. Porque el impulso a la colaboración público-privada, que prevé la ley ¿no?, fundamental también para que se ponga, como digo, como objetivo de conseguir mayor parque de vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, que yo creo que es lo que va a poder permitir que esa escalada sin freno que vemos del precio de la vivienda por fin pueda controlarse ¿no?

Bueno, les agradezco, cómo no, la disposición que han mostrado para seguir colaborando en cualquier cuestión que se nos plantee, pero hablaban también de, cuando hablan de la colaboración público-privada y acceder, creo que era el Sr. Martínez Blanco nos hablaba también, no del registro, como avanzaba el señor Don Ángel Martínez, nos hablaba de la colaboración entre la Administración pública con entidades financieras, con fondos de inversión, yo diría también con la SAREB ¿no?, que también es administración pública, probablemente el mayor tenedor ¿no?, entonces creo que era otro elemento que podríamos introducir, porque probablemente ese ese aspecto es fundamental.

Como decía y repito, es decir, la reducción del parque de vivienda en alquiler, fundamentalmente en alquiler, se debe el temor del pequeño propietario, fundamentalmente a haber se perjudicado, perjudicado precisamente en el mercado por poner su vivienda y ver que sus recursos procedimentales se alargan en el tiempo sin una solución. Y es verdad que la administración pública tiene que velar para la, la posibilidad de que todo ciudadano tenga una vivienda digna, pero no puede

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 160

25 de febrero de 2026

Página 2779

recaer sobre la administración la desidia de otras administraciones ¿no? Por lo tanto, no puede recaer la administración del gobierno autonómico que compensamos absolutamente todos los impagos de alquiler por circunstancias, independientemente de las jurídicas que se puedan dar situaciones evidentemente de exclusión social que hay que velar por ellas, pero no debe ser el propietario quien lo pague, sino la administración, no puede ser el pagano, el propietario de su vivienda, de esa situación de exclusión, cuando se ven, debería ser la administración. Por tanto, hay que agilizar, hay que agilizar los trámites.

Sin duda profundizar en la normativa urbanística que permita liberalizar suelo, es fundamental los cambios de usos en las ciudades, de usos comerciales a compatibilizarlos con usos residenciales o turísticos y las bajadas de impuestos. Yo creo que, al Cesar, a Dios lo que esa Dios y al Cesar lo que es del Cesar ¿no?, es decir, el Gobierno de Cantabria para el Sr. Blanco, portavoz de VOX, decirle que ha bajado los impuestos que son de su competencia, en este caso el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto de Transmisiones, ustedes lo conocen, lo ha bajado el Gobierno de Cantabria pese al voto contrario del Partido Popular. Una cosa es predicar y otra cosa es ejercerlo. Simplemente permítame por la referencia que ha hecho al grupo parlamentario sobre la bajada de impuestos, es decir, se bajan los impuestos, cada uno en la competencia que tiene, y los ayuntamientos en el margen que puedan tener. Con respecto al número de Cantabria lo han bajado pese al voto en contra del Grupo Parlamentario VOX.

Y luego, una cuestión recurrente que salen muchos debates de vivienda sobre la compatibilidad en las zonas rurales, especialmente el apoyo a los jóvenes fiscal ¿no?, que se está haciendo para adquisición de la primera vivienda, ese y especialmente los municipios en riesgo de despoblamiento por parte del Gobierno del Partido Popular, precisamente ese apoyo para evitar ese despoblamiento. Pero yo creo que no debemos enfocar el debate en un enfrentamiento entre segundas residencias en el ámbito rural o las primeras residencias. Yo creo que es algo que debe ser complementario, que debe ser complementario, porque tanto la primera residencia, como no, es fundamental para que la vida en los municipios continúe, que es lo que queremos todos, especialmente en los que somos un pueblo en riesgo de despoblamiento. Las segundas residencias aportan, sin duda un componente de actividad económica muy importante. Esos municipios, porque requiere la conservación de esas casas, la rehabilitación de esas viviendas, mantenimiento de los jardines, el consumo que traen esos segundos residentes o turistas temporales. Por lo tanto, yo creo que con todas las observancias y con todas las precauciones no debemos enfrentar la segunda residencia como un problema a la primera residencia, creo que debe ser algo complementario en lo que debemos de seguir trabajando.

Y, sin más, reiterarles cómo no, el agradecimiento por la exposición que han hecho del conocimiento que tienen del sector, de su profesionalidad y por el reconocimiento de la formación, la cualificación de sus miembros y, sin duda, la garantía que pueden ofrecer a los compradores o a los intervinientes en este ámbito que nos ocupa y que tanto preocupa a la sociedad y a la ciudadanía de Cantabria y a la española, por supuesto.

Muchas gracias.

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

Abrimos a continuación un turno de réplica para los señores comparecientes, por si desean ampliar, aclarar cualquier cuestión. Disponen de 15 minutos cada uno y seguimos, si les parece, el orden del principio. Sr. Martínez León tiene, tiene la palabra.

EL SR. MARTÍNEZ LEÓN: Bueno pues agradecerle la atención con la que, con la que le he escuchado, y agradecerle también la predisposición que tiene nada que sea este tema un asunto de consenso. Yo creo, y a mí me agradecería mucho escuchar en los titulares o que la presidenta de Cantabria nos mandara a los titulares de prensa diciendo que la vivienda ha sido una ley consensuada entre los distintos grupos políticos.

Yo entiendo que la vivienda, que es un tema crucial ahora mismo, es un problema que se ha planteado, llevamos desde el año pasado, pero esto no es un tema que ha salido de ayer para hoy, esto es de muchos años de política, de ausencia de política reales de vivienda en lo que es lo que afecta más a la vivienda, precisamente lo que hablamos de los más vulnerables, de la de los jóvenes, del acceso a los jóvenes, de aquellas personas mayores y demás. Y es que entiendo que debería haber un pacto de Estado, un pacto de Estado precisamente porque creo que la vivienda no puede ser moneda de cambio ni cheque en blanco de los distintos gobiernos que cada cuatro años renovamos en la urna por voluntad de los ciudadanos ¿no?, yo creo que debería ser. No es fácil la cuestión de la vivienda, no es fácil, en un tema que aunque nos pongamos a trabajar hoy día hasta dentro de cinco o seis años no veremos los primeros brotes o los primeros frutos, con lo cual yo entiendo que a nivel lo mismo que veo o percibo, que puede haber un entendimiento en esta Cámara que eso lo podamos trasladar a una cámara estatal donde ese pacto de vivienda sea, pues sea una, un plan estratégico de 20 o 25 años, porque aunque empecemos ahora a trabajar, a poner encarga el inmueble pues es muy complicado. No es un tema fácil, lo queremos hacer fácil, pero es difícil, nadie tiene una varita mágica, ningún grupo político de los que hay aquí o de lo que puede haber en cualquier cámara tendría una varita mágica para poderlo hacer. Si tiene que haber la voluntad de querer hacerlo entre todos, yo creo que la única forma de poder avanzar. Por eso digo que a mí me gustaría ver un titular diciendo que la Ley de Vivienda de Cantabria ha sido una vivienda de máximo consenso entre los grupos, no ya por el que tengo aquí o la apología que estamos haciendo un poco del registro obligatorio, que, como digo, no tiene que ser para

beneficio de un grupo profesional ni nada, sino que simplemente estamos velando, creo que, por lo mismo que hacen ustedes, el ciudadano, el más vulnerable, el que tiene menos conocimiento. Porque, aunque una persona esté perfectamente formada, sea universitaria, tenga conocimiento en medicina, en ingeniería y demás, el tema de la vivienda es muy transversal, necesita de muchos conocimientos que a priori hoy día tenemos mucha información en la guía, y demás, pero hay que tener y hay que ponerse en manos de profesionales. Lo mismo que cuando pedimos, a lo mejor, para que nos hagan un evento en cualquier sitio, yo creo que hay que darle libertad al artista, o a la persona para que nos plasme su obra pictórica. Yo creo que aquí tenemos que darnos la libertad de poder hacer ese consenso, para poder tener vivienda asequible, vivienda de protección oficial, y que el mercado de la vivienda se vaya auto regulando entre los (...).

Le agradezco al representante de VOX, al PSOE y al Grupo Regionalista, y por supuesto al Partido Popular, también, la disposición que tienen.

En cuanto a las cláusulas éticas que me comentaba el representante portavoz del Grupo Socialista, yo creo y por eso abogamos precisamente por los registros obligatorios, porque una persona formada es mucho mejor, esa persona formada buscara estar en un colegio, en una asociación donde por lo menos su mala praxis en cualquier momento le pueda poner la cara roja, ¿no?, o avergonzada por una mala práctica, que una mala práctica la podemos tener cualquiera, pero una cosa, es una mala práctica que se produzca por una situación anómala o sobrevenida a las partes, a una práctica que sea ya premeditada. Por eso, ahora en este mundo de la intermediación, hay de todo, hay de todo, y eso nos condiciona también a los profesionales, pero sobre todo al que le hace el daño es al usuario, que como le hagan, le metan la mano en el bolsillo, por mucho fedatario público, que sea el notario, cuando llegue la operación al notario, que estará viciada, y no haya posibilidad de recuperación el daño quien lo ha tenido es la persona más vulnerable. Aquel que no va a poder recuperar sus 15.000 euros o 20.000 euros que dio de arras y que la va a perder, y además a lo mejor no va a poder acceder a otra vivienda, porque ya ahorrar 20.000 euros hoy día es complicado.

En cuanto a la vivienda vacía, pues hay un cierto miedo que está provocado realmente por la ley de vivienda. Yo entiendo que el Gobierno de la nación compuesto de una forma heterogénea, pues antepuso, antepuso la función social de la vivienda o la parte social de la vivienda mucho más antes que el derecho a la propiedad privada, que es un derecho fundamental de cualquier Estado de derecho. Y, yo creo que hay que equilibrar, los agentes de la propiedad inmobiliaria somos grandes mediadores, ahora que está tan en boga los MASC, para agilizar los tribunales y, además. Los agentes de la propiedad, yo siempre he atendido a compradores, a vendedores, arrendadores, y arrendatarios, y fijaros que qué posiciones tan antagónicas son, porque el vendedor, ¿qué va a querer vender siempre? Lo más caro. El comprador, ¿qué va a querer? Comprar lo más barato. Tenemos que llegar a ese punto de encuentro, y eso lo hacemos los profesionales, porque además la vivienda, que tiene una parte de corazón, una parte afectiva, si entran dos particulares en acción y el comprador, por rebajarle el precio, le está diciendo, hay que ver qué tal y que cuál. Eso no me gusta. Y eso para él tenga un sentimiento afectivo, os puedo dar que esa vivienda, esa acción de compraventa va a ser fracasada. No se va a llegar a ningún acuerdo, por eso debemos estar profesionales cualificados, formados para que se puedan hacer.

Yo, en cuanto también decía lo del Gobierno que con acuerdo para los propietarios y de (...) y ellos fueran los que alquilaran. Yo no creo en esa medida tan intervencionista o intervencionista. Yo creo que el mercado se regula bien si hay una buena disposición jurídica para que se pueden hacer los arrendamientos. Yo llevo 25, más de 25 años de mi profesión, no he tenido tantos problemas, no hemos tenido tantos problemas como los que tenemos ahora, pero es por el miedo que se ha producido por lo que decía antes, porque se ha, no se ha intentado equilibrar las partes entre los arrendadores y los arrendatarios. Se ha visto más, mucho más la función social, que ya nosotros avisamos que era un efecto que iba a ser y que nos ha dado la razón del tiempo, que el único (...) insobornable que hay, y que da razones y quita, que iba se iba a producir un efecto perverso. Es decir, se ha querido proteger más a esa persona vulnerable de familia monoparental con hijos y ahora cuando tenemos la ley y tenemos la realidad una persona, porque yo prácticamente en mi zona viviendas que estén en manos de fondos buitres y demás no hay. Yo lo que tengo son clientes que han sido autónomos, que han creído en su hucha para complementar su pensión en una vivienda y que han comprado una, dos o tres viviendas los sumo. Pero es que se está perdiendo el panorama que decir que tengo tres viviendas, es decir, soy un medio asesino. Exactamente, porque tenemos, eso tenemos que equilibrarlo, y lo he dicho, lo dije en la Mesa Consejo de la Vivienda del Ministerio y abogué también por ese pacto de Estado, que debe ser un consenso entre todos, y debemos de equilibrar esa parte. Por eso yo creo que las medidas intervencionistas estatales que van a llevar a lo mejor esa, salvo que se le den una garantía al propietario y demás, pero el propietario, él quiere tener las riendas de lo que tiene, lo quiere tener él, lo quiere manejar él. Quiere que haya una interacción entre el propietario y el inquilino.

El decreto de antidesahucios. ¿Qué pasa con el decreto de antidesahucios? Pues que habrá o se tendrán que generar medidas de política de incentivos o de aseguramiento a propietarios, o tener un parque de viviendas que se puedan destinar a estas personas, pero eso no es fácil, es que eso no es fácil. Si tuviéramos un parque de viviendas para personas que estén afectadas por aspectos vulnerables, la vivienda social, después tendríamos la vivienda protegida, pero esa vivienda social prácticamente está ausente en el panorama de las ciudades y demás. Muchas veces se ha cargado al ayuntamiento, los ayuntamientos también son los que menos recursos tienen. Por eso yo digo y abogo, una vez más aquí, a ese, a ese pacto de Estado de la vivienda, donde tiene que haber un consenso entre la Administración General del Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos porque, además, la vivienda es la joya de la corona de la fiscalidad. Es decir, desde que no se ha puesto todavía un ladrillo ya el Estado está recaudando. Estado, comunidades autónomas o ayuntamientos.

Y también somos de que hay que bajar la fiscalidad, lógicamente. La fiscalidad hay que retocarla, daros cuenta que vender una vivienda en la siguiente transmisión, si queremos recuperar el impuesto de transmisiones patrimoniales, los gastos de notario y además tenemos que vender la vivienda mínimo un 15 por ciento más de un día para otro. Eso hay que buscarle, sé que no es fácil, pero hay que buscar los mecanismos en la ley para que eso pueda, no sea una medida disuasoria, para que, para que la vivienda suba. Lógicamente, el que vengan personas de Madrid o de otro sitio, aquí en este caso son de Madrid, en otro caso son del País Vasco, en otros sitios son de renta per cápita. La zona de Andalucía, además, se está convirtiendo en una ciudad de nómaditas digitales de toda Europa, donde se está con unos precios, unos salarios mucho más altos que los de aquí, pues desplazan a las personas que viven en las ciudades. Y, como digo, no es un tema difícil, el tema del impulso de la gestión público -privada, pues eso hay que hacerlo siempre, porque el Estado ahora mismo no tiene, no tiene esa capacidad para generar, para construir y tiene que ser de un consenso también y de una actividad de los planes estatales de vivienda y demás, donde la cogestión público -privada se tenga que hacer, en cuanto a la construcción y demás.

Yo abogo para que la vivienda social esté en manos de las administraciones, ya sean las autonómicas, el Estado. Es decir, sería cuestión de plantearlo, pero la vivienda social yo creo que debe de estar en manos de la administración. La vivienda protegida, pues ya es otra cosa distinta. Todos lo que estamos aquí pues posiblemente hayamos vivido cuando hemos comprado a lo mejor una vivienda protegida y prácticamente nuestros padres han vivido en vivienda protegida, sobre todo de aquellos núcleos urbanos que sufrieron eso éxodo entonces, desde el campo a las ciudades. ¿Por qué? Porque había un parque de vivienda que los acogían y que los hacían.

Y en principio, el temor del propietario existe, porque la ley, lo que se ha plasmado en la ley es así; es decir, que yo no creo que nadie que no crea que... yo tuve una experiencia en Cádiz, yo soy presidente del colegio de Cádiz también. cuando gobernó entró Kichi, que todos los conoceréis ¿no? por sus pequeñas cosas ¿no?, pues nos reunió, porque claro, una cosa es decir y hacer y otra cosa es llegar a gobernar y plasmarlo y poderlo hacer práctico. Entonces se encontró una situación muy complicada donde a lo que le había dicho que le iba a dar una casa le pedían una casa y en donde los plenos municipales le gritaban: "alcalde, que nos has traicionado" y tal y cual; entonces nos reunió a los colegas administradores, a los agentes de la propiedad y yo se lo dije, alcalde lo tiene muy fácil, los arrendadores lo que quieren es que le paguen su cuota, y los arrendadores que tienen viviendas si saben que van a tener un cliente bueno, no sé si compartirás conmigo, lo voy a decir, el arrendador, si tiene que bajar un poquito en la renta, la va a bajar, porque sabe que le van a pagar y porque sabe que va a tener un inquilino que le va a devolver la vivienda prácticamente como se la entrego, y yo se lo dije entonces al alcalde, alcalde marque usted una línea de avales, porque además las personal de nivel, muy familias desestructuradas, con las complicaciones que todos sabemos que tiene, pues ponga una brigada también que vigile, que vea, que haga un seguimiento y usted no tendrá problema.

Es decir, la vivienda para que se atienden tiene que tener un proteccionismo, también de la ley, a igualdad de condiciones para propietarios como para arrendatarios, y si se me ha quedado algo que no haya que no haya recogido, pues nada, decirle que agradecerle, por último, la disposición que tienen y, como le digo, me gustaría que esta ley de vivienda no solamente en el aspecto este, sino en el resto del cuerpo de la ley, pues sea una ley que hablen, que hablen los grupos, que la consensuen y que el bien de los ciudadanos, el que está presente antes que los que podamos tener cada uno como como entidades que somos.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias a usted, Sr. Martínez León, y ahora tiene la palabra el Sr. Martínez Blanco.

EL SR. MARTÍNEZ BLANCO: Muchas gracias.

Voy a intentar que no se me olvide nada de lo que hemos, de las preguntas o los comentarios que se han hecho.

Quería empezar por compareciente de VOX, que nos decía. Bueno, que la responsabilidad no solamente es de esta cámara, sino también de los ayuntamientos, etcétera. Nosotros, como profesionales, no entramos a juzgar ni a definir qué órganos son. Hoy estamos haciendo la exposición a ustedes como órgano superior, pero efectivamente sí que tienen o creemos que tienen un poco la obligación de transmitir a los ayuntamientos esa agilidad, esa, ese, ese buen hacer.

Tenemos por ejemplo ahora mismo un problema en el Ayuntamiento de Torrelavega que está colapsado desde octubre, por unos, discrepancias de interpretación precisamente de la ley, que está causando serios problemas en algo como es esto de la vivienda, ¿no? por unas discrepancias con la ley actual del Gobierno regional y ahí está atascado pasado octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero y pueden pasar meses por una -podamos decir- bobada, en el sentido de que si estamos de acuerdo, que está mal, no intentemos saber cómo lo resolvemos para que cuanto antes... Nosotros ahora mismo tenemos censado de que ese problema le está causando a 31 viviendas en Torrelavega municipio, viviendas que se estarían ya si no rehabilitando y están allí atascadas por esto.

Entonces, esto es algo que realmente desde arriba, desde la, desde aquí, creemos que se debe llegar abajo, pero realmente ya digo, no entramos nosotros a juzgar quién tiene que tomar iniciativas. Para eso lógicamente, son ustedes los soberanos.

La pregunta que hacía el compañero de del PSOE, decir que efectivamente la transparencia es vital, que nosotros, como no tenemos esa regulación que estamos intentando desde aquí pedir hacemos autorregulación nosotros mismos; trabajamos en estos momentos, lo que se refiere a que Cantabria muy mano a mano con la Consejería de Consumo, con el Sr. Rosendo Ruiz en ello, y la ley del 27 de diciembre de este año pasado, o sea, que es muy reciente, creo que da mucha luz vía de esa transparencia que estamos diciendo, creo que obliga a ser mucho más claros cualquier publicidad que se haga de un inmueble y no vale decir cosas tan vagas como que no se pueden citar. No, creo que eso no es bueno, y de ahí luchamos muy mucho desde las asociaciones, desde los entes, para que nuestros compañeros intenten ser lo más cumplidores de la ley.

Nosotros somos conscientes de lo que hablábamos antes de esa ley del 20, del 23 de vivienda en el cual, bueno, pues perjudicó muy mucho a nuestro sector, directamente cuando nos prohibió poder un servicio que estábamos dando al arrendatario, cobrar los honorarios por el trabajo que hacíamos, pero lo hemos intentado divulgar en todo momento y, insistir incluso denunciar a compañeros que no hayan cumplido esa ley, porque creemos que –repito- las leyes hay que cambiarlas desde dentro, pero cumpliendo lo que hay. Mientras que esté ahí no podemos saltárnoslo a la torera, ¿no?

Entonces, estamos totalmente de acuerdo y creemos que una buena solución y, de hecho, como es muy reciente, todavía no se ha empezado a ver el efecto, pero una buena solución es esa ley de transparencia que ha sacado Consumo el 27 de diciembre de este año pasado.

También creo que le puede dar transparencia, sin lugar a dudas, ese registro que estamos aquí estudiando o demandando hoy, porque eso da seguridad al consumidor, transparencia, cómo no, y nosotros somos los primeros interesados. Prueba es que la que lo estamos insistiendo en ello, en dar esa imagen positiva y de ayuda y quitarnos ese lastre que tanto daño hace cada vez que aparece un titular con una palabra estafa o mal sabor.

En lo que decíamos del alquiler permanente, ¿cómo podemos convencer? Creo que el tema es relativamente sencillo. Para poder convencer necesitamos nosotros, como bien han dicho que somos los primeros en estar con el consumidor, necesitamos armas y las armas que tenemos ahora mismo son totalmente contrarias, o sea, estamos con tirachinas; entonces difícilmente podemos convencer a nadie, mientras que no tengamos una ley que nos apoye, que nos dé seguridad al propietario es muy difícil convencerle de algo que es echarle a los pies de los caballos ¿no? Necesitamos eso. El mercado en cualquier circunstancia, pero en esto lo tenemos clarísimo, porque además yo que tengo la suerte de poder, no solamente estar en la directiva regional aquí de Cantabria, sino estar en la directiva nacional, entonces estoy en constante conocimiento lo que está pasando en las distintas comunidades autónomas, y ahí coincidimos, en que cualquier reunión, precisamente mañana tenemos en Madrid nuevamente otra reunión colectiva que el mercado se regula con la oferta y la demanda. Nosotros necesitamos poner más viviendas en el mercado y eso hace bajar, unido a la seguridad de, para el propietario, de que va a cobrar, que no va a tener más problemas.

El convencerle es fácil, el propietario quiere el alquiler permanente, no quiere el temporal, porque el temporal le da mucho más trabajo, tiene que estar pendiente, si viene buen tiempo, si no viene; si aquel colegio han cambiado profesores y van a venir, si no... No, si puede tenerlo permanente, sin lugar a dudas, lo prefiere. Entonces, para eso ¿qué necesitamos? Compensar, como bien se ha dicho, la oferta con la demanda, y eso hace bajar los precios, sin lugar a dudas, no dudemos en ello.

El plan de vivienda de alquiler de la Administración, que creemos que no funciona, creemos que la Administración tiene problemas, y ustedes son conscientes, creo, de ello, de mano de obra, de desarrollo, de personal en muchos casos, de conocimiento. Entonces, todo eso es lo que estamos haciendo. Creo con ello es gastar dinero, lógicamente, porque eso le tengo recursos, pero tiempos, espérate, vamos a ver los cumplimientos, no aceleramos la situación. Creo que es mucho más interesante dar esa seguridad es suficiente.

En cuanto a garantizar el cobro, pero si es que eso ya está inventado y está funcionando muy bien. Hay empresas privadas que lo están haciendo y con una agilidad buena y además sin grandes necesidades, y está funcionando. O sea, quiero decir que eso yo creo que hoy en día el propietario tiene garantizado el cobro de su renta, o sea, siempre que sea alguien que no es un profesional de la morosidad ¿Cuándo va a tener que intervenir en la administración? Cuando son gente vulnerable, con gente que tiene tal, ahí, nada más, es cuando se necesita yo creo que ayudar, no, no, no en general porque en general como una ley que garantice un libre mercado está, o sea, nosotros tenemos claro que hay mucho más que hacer ahí, pero en esos momentos esos puntos concretos sí.

En el tema de rehabilitación, cuando antes y muy creo, que muy bien el compañero ha aportado, que el apoyo debe hacerse apoyo por parte de la administración para la primera vivienda, otra cosa es que no tenemos que discriminar bajaría más, no lo vamos a decir nosotros que nuestra fuente de ingresos ¿no? Pero sí que lo primero de, digamos, de profesional eres cántabro, como es mi caso, nacido aquí, y defiende un poco el interés global de mi pueblo, ¿no? Entonces, creo que

DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 160

25 de febrero de 2026

Página 2783

debemos de dar unas diferencias, o debemos de, la administración poner unos recursos distintos a quien va a estar en una primera vivienda, a quién va a crear una familia, a que va a pagar unos impuestos, a quien se va a cesar en ese pueblo, que a la persona que reside en otra ciudad y que viene a pasar su fin de semana, que va a dejar unos ingresos sin lugar a dudas en la zona, pero muy distinto. Porque quién mejor que ustedes lo saben, los pueblos necesitan de censo para poder crecer, para vivir. Entonces de qué me vale tener una población tan variable como puede ser la suya, de unos picos altísimos en verano si después el resto del año no podemos, hay que mantener ese pueblo todo el año, no solamente los dos meses de verano. Por eso creemos que las ayudas deben ser distintas y deben de ir enfocadas a la rehabilitación para primera vivienda, con independencia de que se permita, como no, hacer la segunda, pero no podemos cobrar, bajo mi opinión como profesional, no podemos cobrar el mismo impuesto de ITP a una segunda vivienda, a una compra para una segunda vivienda que para la primera, y ahora mismo, con la ley que tenemos en estos momentos estamos cobrando lo mismo a quien está utilizando la compra para una segunda vivienda que para la primera.

Creo que, gracias, que podemos perfectamente sin tener que hacer aportación económica por parte de la administración, que puede ser su mayor problema, sin que bajen sus ingresos, disminuir para la primera vivienda manteniendo el nivel en la segunda, y creo que puede ser mucho más honesto y podremos conseguir más el objetivo de desplazar los jóvenes hacia las hacia los pueblos, hacia las zonas rurales.

Y como el tema del antidesahucio, creo que lo ha dicho muy bien el compañero, le digo que creo que el tiempo en estos momentos en la administración es ayudar en ese, en esas situaciones vulnerables, o sea, poco más va a poder hacerse porque no hay, si no tenemos para posiciones mejores cómo vamos a tener para los más vulnerables.

Y, por último, sí que nos gustaría saber la opinión del Partido Popular, que creo que ha sido el único que yo no he recogido que se hayan manifestado en opinión de registro. Sí lo ha dicho entonces he dicho que igual estaba tomando nota y no le cogí. Creo que es una ocasión lo voy a decir claramente, nosotros somos apolíticos totalmente, pero sí que vivimos en una sociedad que lo estamos viendo, si nos equivocáramos en que por los motivos que fuera nos echaron abajo o nos habremos equivocado en pedir lo obligatorio, nos equivocaremos todos, ya que creo que en ningún grupo de los que están aquí, que lo estamos apoyando y nosotros como colectivo que nos estamos apoyando, pues no podríamos echarnos en cara nada, sencillamente es decir bueno pues ya está, pues hemos tenido mala suerte pues mala suerte. Pero lo asumiríamos todos, no es decir que este grupo o aquel se lío en ello, no, la responsabilidad de todos y la debemos de asumir. Con lo cual, en algo que estamos de acuerdo todos, pues creo que tenemos que intentarlo, sería un poco pobre que no lo hiciéramos, creo.

Por lo demás, yo creo que una medida que sí que no ha salido y yo he tomado nota para comentar que de lo que estamos viendo en la evolución, de lo decimos a veces de separar un tipo de impuesto de otro; por ejemplo, la rebaja del dos por ciento del ITP cuando compramos alguien una vivienda para rehabilitar, en un plazo me parece creo recordar que son dos años, y volverla a ponerla en el mercado para alquiler está funcionando muy bien, estamos viendo bastantes operaciones. Nosotros que digamos hacemos la liquidación de los impuestos, con lo cual nos estamos, estamos viendo que el impuesto se está aplicando, estamos viendo que eso incentiva a que inversores que cogen pisos, cogen viviendas que están abandonadas, las está comprando, prácticamente sin impuestos que nada más que en el dos por ciento, la rehabilita y la pone en el mercado del alquiler. Entonces, medidas como esa que están funcionando, pues copiémoslas, avancemos, copiémoslas no, me refiero, ya lo estamos haciendo, pero me refiero a que apoyémosla porque ahí está funcionando.

Y ahí es donde nuestra función principal, es algo que incluso nuestros mismos compañeros de este colectivo le desconocen en muchos casos que tenemos esa esa ley o esa variante aquí en Cantabria porque falta esa divulgación y por lo que nos hemos ofrecido antes a decir en nuestras oficinas, en dar esa divulgación y apoyo a las iniciativas que haga la administración, porque yo creo que es un tema de desconocimiento.

Muchas gracias. Por lo demás.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, Sr. Martínez Blanco.

Turno de dúplica Grupo VOX, Sr. Blanco tiene la palabra.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias, presidente.

Bueno como es habitual en este turno dar las gracias a los comparecientes y decirle al representante del Partido Popular que, hombre, que si bajan mínimamente los tipos mientras la vivienda subía un 30 o 40 por ciento, la realidad es que a día de los ciudadanos están pagando más impuestos por la compra de la misma vivienda de lo que se pagaba hace cinco años, que es lo que VOX viene denunciando sistemáticamente que el Gobierno del Partido Popular está aprovechando el incremento del precio de la vivienda para hacer caja del esfuerzo de los ciudadanos. De hecho, están en récord de recaudación y esos son datos fehacientes, la actual presión fiscal que sufren los ciudadanos bajo el Gobierno del Partido Popular es superior a la presión fiscal de los anteriores gobiernos socialistas, y los datos son los datos. Además, he de recordarle que trajimos una iniciativa para eliminar los impuestos a la compra de la primera de la primera vivienda, que es lo que nos están pidiendo principalmente a los jóvenes, y que votaron en contra enmienda que introduciremos también en esta

ley. Ya veremos si ustedes están a favor de los intereses de los ciudadanos, de los intereses y de resolver las necesidades de los jóvenes o estaban en otras cuestiones.

Muchas gracias

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, diputado.
Sr. Zuloaga, Grupo Socialista.

EL SR. ZULUAGA MARTÍNEZ: Muchas gracias, presidente.

Solamente para agradecer a los comparecientes sus aportaciones. Gracias

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

Sr. Hernando, Grupo Regionalista.

EL SR. HERNÁNDO GARCÍA: Un minuto solo para hacer un matiz, porque aquí se graba todo, y quiero dejar clara una cuestión; el artículo 33 de nuestra Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada, pero lo vincula en su apartado dos, a la función social de esa propiedad. Es decir, no podemos obviar la función social de la propiedad en nuestro texto constitucional y no podemos obviar esa función social, porque justamente hacerlo implicaría incumplir la Constitución.

En segundo lugar, quería decirles que ustedes tienen que estar bastantes más tranquilos que en Andalucía, porque aquí esta ley seguramente avanzará en el consenso. En Andalucía no ocurrió así, en Andalucía la Ley de Vivienda salió por la mayoría absoluta del Partido Popular, solo, no la votó nadie más. Aquí eso estoy seguro que la posición de todos los partidos va a tender hacia el consenso, hacia el acuerdo y hacia conseguir un mejor texto. En ese sentido le digo estese tranquilo que aquí trabajamos de una manera diferente, porque vamos a avanzar en conseguir incorporar todo lo que consideremos mediante el acuerdo, que sea, que sea mejor.

Y, finalmente estoy totalmente de acuerdo con usted; o sea, es decir, el mercado es el mercado, hay que dejarle que funcione, pero las actuaciones del gobierno deben centrarse allí donde reside el problema. Usted hablaba viviendas sociales, es verdad, no hemos hecho viviendas sociales para hacer frente a esa situación en los últimos 25 años, no las hemos hecho. Ahora tenemos el problema, pero destinemos los recursos a intentar promocionar que la gente viva, porque para que los de Madrid, los de Castilla y León, para comprarse una segunda residencia en Cantabria no necesitan que les bajemos los impuestos.

Y les agradezco enormemente tanto sus intervenciones como que haya dado lugar a todas estas reflexiones

Muchas gracias.

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

Sr. Alonso Grupo Popular.

EL SR. ALONSO VENERO: Bueno, solo permítanme, no quiero hacer un debate con el portavoz de VOX, pero por respeto a ustedes y sus comparecencias, porque tenemos todos los lunes para debatir, pero simplemente decir que con la actitud de VOX votando en contra de las rebajas fiscales del Partido Popular, la vivienda en Cantabria sería aún más cara, luego consejos, pero el voto en contra, con lo que la vivienda sería más cara. Disculpen esta puntualización.

Y simplemente agradecerles, cómo no, su participación, y yo creo que ha quedado en estas comparecencias lo complejo que es la cuestión a la vivienda, porque, como han dicho aquí, creo que todas las comparecencias que estamos viendo, es una cuestión multidisciplinar, no que afecta a muchísimas administraciones, en este caso, compete a administración regional sus competencias, la local tiene sus competencias y la nacional tiene sus competencias.

Por lo tanto, hay que conjugar todas esas competencias para que el resultado final sea el que todos queremos, ¿no? La definición a diferencia entre vivienda social, vivienda protegida de distinto tipo y la vivienda libre creo que debe ser fundamental, porque así podremos atajar realmente el problema.

Conjugar el derecho a una vivienda digna, al que tenemos derecho todos los cántabros y todos los españoles, el derecho a la propiedad privada es fundamental, y en eso las leyes deben ser claras y deben estar perfectamente definidas esas funciones ¿no?

Y cómo no, yo, como economista de formación, sí creo en el equilibrio entre oferta y demanda y donde haya desequilibrios puntuales debe funcionar la Administración, pero normalmente, como usted ha dicho, ajustando la demanda a la oferta o la oferta a la demanda, como se quiera interpretar, salvo las circunstancias excepcionales de vulnerabilidad,



DIARIO DE SESIONES

vulnerabilidad que el Estado y la Administración sí tienen la obligación de proteger, pero no el propietario individual, no la persona física, tiene que ser la Administración la que en esos casos actúe, pero no debe ser el propietario al que ahora mismo soporte algo que no le corresponde, nos corresponde a todos como sociedad, pero sin duda sería la Administración pública, nunca al propietario particular. Esa era la apreciación.

Y vuelvo a decir, yo creo que las segundas residencias en los pueblos de los cántabros que pueden tener segunda residencia, no es mi caso, quisiera, que tengan en un municipio, lo aportan; incluso esos que vienen de fuera pagan la basura todo el año, pero solo consumen tres meses de basura. Luego igual esos ayuntamientos perjuicio del todo no lo tienen. El agua, pagan en el mínimo del agua y probablemente el mantenimiento de la funcionalidad de esos municipios tienen 12 meses de recaudación y tres meses de trabajo. Es decir, que es bastante más complejo, y lo que abogaba, abogaba. Yo era por no enfrentar a turistas con residentes, sino hacer precisamente un equilibrio en esa convivencia. Yo creo que sería lo deseable y esa era la aportación a la pregunta que le quería hacer.

Sin duda agradecerles, cómo no, su comparecencia, sus aportaciones, que serán estudiadas por el Grupo Parlamentario Popular con rigor, con todo el detalle que podamos, y podremos incorporar para que, con el objetivo que creo que todos tenemos de dar solución a un problema fundamental que no viene de ayer, sino que viene de muchos años, poner la primera piedra que sin duda los efectos de esta ley intentaremos que sean lo más rápidos posible, pero todos somos conscientes de que probablemente el efecto inmediato no va a ser tan inmediato como quisiéramos, pero sin duda lo que hace es poner freno a esta locura que estamos viviendo ahora la situación de vivienda y poner las bases para que la ley de vivienda sea un derecho del propietario, del inquilino del comprador y del vendedor.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado, y a los comparecientes, reiterarles el agradecimiento que ya han manifestado los distintos portavoces por su tiempo, por su comparecencia y, sobre todo por su buena disposición a colaborar con este Parlamento en la buena consecución de este proyecto de ley.

Muchas gracias y concluido el orden del día se levanta la sesión.

(Finaliza la sesión a las once horas y cincuenta minutos)