



Parlamento de Cantabria

DIARIO DE SESIONES

Serie B: Comisiones

Año XLV

XI Legislatura

Serie B – Núm. 165

Página 1

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

PRESIDENCIA: ILMO. SR. D. ALEJANDRO LIZ CACHO

SESIÓN ORDINARIA DEL MIÉRCOLES 18 DE MARZO DE 2026

ORDEN DEL DÍA

Página

Único.- Comparecencias de D. Eduardo Vázquez de Castro, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Cantabria, D. Enrique Varona Alabern, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Cantabria y D. Javier Palomera Barrio, Presidente de la Asociación de Constructores-Promotores de Cantabria y representante de CEOE-CEPYME Cantabria, para informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]

xx



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

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Bueno, Buenos días Buenos días señorías, comparecientes, bienvenidos a esta Comisión de Fomento, Vivienda Ordenación del Territorio y Medio Ambiente reunida en sesión de 18 de marzo de 2026.

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

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente. Comparecencias de D. Eduardo Vázquez de Castro, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Cantabria, y D. Enrique Varona Alabern, catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Cantabria, para informar el proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

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

Bueno, comentar que el Sr. Palomera, representante de la sociedad de constructores-promotores por circunstancias sobrevenidas, que son conocidas por todos, pues no ha podido asistir. No va a venir hoy aquí. Y desde la asociación me plantean la posibilidad de que otro representante de la asociación pueda venir. Creo que estaría bien que el próximo día 25 miércoles, que tenemos la última sesión de la Comisión de Fomento para tratar esta, este proyecto de ley de vivienda, podría ser una buena ocasión para que, que compareciera entonces, si les parece bien a vuestras señorías, nos podemos poner en contacto con la asociación y plantearles esa fecha.

(murmillos desde los escaños)

Luego sí, si os parece lo, planteamos. De acuerdo. Gracias.

El debate por resolución de la Presidencia de 6 de mayo de 2021 se desarrollará de la siguiente manera. Intervención de los comparecientes, D. Eduardo Vázquez de Castro, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Cantabria, y D. Enrique Varona Alabern, catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la misma universidad por tiempo de 10 minutos, 15 minutos cada uno, sí, toda vez que ha decaído uno de los comparecientes, el tiempo máximo del que disponen es de 15 minutos.

Por tanto, ruego a D. Eduardo Vázquez de Castro, si es tan amable, que nos acompañe en primer lugar a esta Mesa para iniciar su exposición.

EL SR. VÁZQUEZ DE CASTRO: Buenos días.

En primer lugar, quiero agradecer el que se haya aceptado mi comparecencia en esta sede. Es la segunda vez que vengo a informar sobre un proyecto de ley y estoy encantado, además de que el Parlamento de Cantabria tenga esa sensibilidad con el tema que más preocupa hoy en día a la ciudadanía, con lo cual, pues debo de, además de agradecer por mi parte agradecer yo creo ese esfuerzo que se está haciendo por parte de los representantes de los cántabros en esta materia.

Entrando en materia, y sabiendo que hay poco tiempo y la ley es amplia, voy a ceñirme a aquellos aspectos que considero que podrían resultar objeto de una profundidad mayor a la hora de regularlos o que quedan, a lo mejor, igual, un poco, un poco en el aire y respecto de algunas cuestiones técnicas anticipando mi valoración positiva sobre sobre la, sobre el texto, sobre el texto articulado que se presenta.

En primer lugar, yo creo que una de las facetas novedosas importantes que he detectado en el planteamiento de la ley es que el concepto de parque de vivienda protegida cambia respecto de lo que todo el mundo tiene tradicionalmente en mente, que es el parque inmobiliario, una cosa estabilizada una cosa inmóvil, ¿no?, como su propio nombre indica, y el concepto que da el parque de vivienda protegida es un concepto más funcional, es decir, parque vivienda protegida. Teniendo en cuenta que el parque público no se puede improvisar o que no se puede construir a corto o incluso medio plazo, pues tienen que servirse de otros recursos, ¿no?, y el recurso más importante que he detectado en el texto articulado es esta con esta concepción, o este concepto de parque público, o parque de vivienda protegida funcional, en atención al tiempo que se va a poder disponer de esa vivienda o de esas viviendas o de ese parque a favor de los demandantes de vivienda de Cantabria.

El modo de articularlo es donde quizá yo sí que veo alguna posibilidad de, bueno, pues quizá mejorar o repensar algunas de las cuestiones.

Muchas de las previsiones que hace la ley requieren de supervisión. Por un lado, se hace un esfuerzo en la agilidad y en la simplificación administrativa, pero sí que es verdad que esto lleva como consecuencia que en cualquier momento la administración pueda revisar o pueda supervisar el cumplimiento de la observancia de los requisitos que establece la propia



ley, y pues, a lo largo de todo el articulado he comprobado que hay muchas cuestiones que pueden ser objeto de supervisión, declaración de inhábil, de inhabilitación, por ejemplo, artículos 37 a 39, régimen jurídico de la vivienda protegida, que es más tradicional, una de las cosas que también valoro de este, este proyecto es que es un proyecto integral de regulación de la vivienda, no se ha aprovechado, que ya teníamos una ley del 2014 de vivienda protegida y se ha, se ha regulado de nuevo también esa parte haciendo un esfuerzo, entiendo, de actualización o de renovación, y eso yo creo que da mucho más impacto a la ley, puesto que regula de manera completa el régimen jurídico de la vivienda, también el de la vivienda protegida. Pero esto también quiere de nuevo supervisión, requiere cierta cierto control, por ejemplo, en los artículos, en los artículos 74 y siguientes, que salvo que tiene que verificar previamente, pero que luego tiene que seguir controlando la Administración sobre los requisitos de las personas a las que se le, beneficiarias, o a las que se adjudica viviendas, el destino y ocupación de la vivienda; las autorizaciones para, en su caso, transmitir, etcétera.

Luego en el caso de las viviendas destinadas a alquiler asequible, novedad, también requiere supervisión; prohibición de sobreprecio, habitabilidad, teniendo en cuenta que la jurisprudencia, a mi modo de ver, de manera poco acertada, la jurisprudencia civil entiende que cualquier vulneración del precio o de la renta en cuanto a máximos no es una cuestión civil, sino que es una cuestión administrativa y respeta en el ámbito civil el que esos precios finalmente tengan efectos, como la jurisprudencia civil va por ese lado, sí que creo que esta labor de supervisión y de control, incluso de prevención previa de la Administración, para que eso no ocurra es definitivo, es fundamental porque luego las sanciones pueden resultar incluso rentables para el que vulnera la ley. Vende a un precio mayor del legalmente permitido, pero pagando la multa todavía le sale rentable esa operación ¿no? Entonces, esa supervisión que he ido enumerando en todos estos artículos requiere de unos medios por parte de la Administración, que no sé si ahora mismo la Dirección General de Vivienda o la propia administración autonómica tendría.

Me parece muy interesante, lo que pasa es que igual esto debería, igual, regularse o desarrollarse reglamentariamente, la previsión que se hace en la disposición adicional segunda, que establece que los inspectores de vivienda se podrán servir o podrán cierto en cierta manera utilizar informes de expertos. Y aquí es donde viene mi primera matización. Si nosotros, cosa que es en otras, en otros ámbitos de mercado regulado, está perfectamente contemplado y definido. Por ejemplo, en el Banco de España, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores se establece que, incluso sale a concurso público, determinadas empresas pueden realizar labores de informes como expertos para ayudar a los inspectores cuando se vulnera la normativa por parte de las entidades de crédito.

Entonces, esto que está perfectamente definido, yo creo que se debería poner especial interés en que estos expertos sean personal perfectamente cualificado, es decir, que tengan un conocimiento profundo, no solamente normativo, sino técnico, de tal manera que pueden hacer una inspección para ver si se cumplen o se han observado los requisitos técnicos a la hora de cumplir con las, los criterios de habitabilidad. Por ejemplo, ya que no existe la cédula de habitabilidad, pero sí que a posteriori se puede, se puede verificar esto o, por otro lado, verificar si efectivamente la persona que está ocupando esa vivienda es la persona que inicialmente es beneficiaria o adjudicataria de esa vivienda, o si está vacía o, en fin, todas estas labores de inspección que supervisan todos esos artículos que he dicho.

Pero sí que me interesa hacer hincapié en que, si se utiliza este recurso, que ya digo, se utiliza muchísimo también, en mercados regulados, las personas que la propia disposición adicional segunda dice que son expertas, efectivamente, tengan algún tipo de cualificación para ayudar en su informe a los inspectores, que son los que tienen que incoar el expediente sancionador, en su caso, o disciplinario y tengan más facilidad para que la legislación se cumpla, ya que la jurisprudencia civil y hago el mea culpa de soy catedrático de Derecho Civil, pues yo creo que no es acertada y debería considerar el ordenamiento jurídico como un todo y entender que la normativa administrativa no es meramente administrativa, como dice la jurisprudencia del Supremo, sino que es igual de normativa que la normativa civil y se tendría que respetar y no deberían permitir que hubiese sobreprecio o que se vulnerarse los límites legales en cuanto a los precios de viviendas protegidas.

Paso a otro tema que también me resulta muy interesante técnicamente, que es el tema de el, del Plan MOVIVA y de la movilidad o la movilización perdón, dicho, mejor dicho, de las viviendas vacías. Esta previsión que no es nueva, ya hay un decreto que regula este plan. Se me plantea la posibilidad de que sea útil a los efectos de que el que pone su vivienda a disposición del Gobierno de Cantabria para que sea arrendada, incluso que sea arrendada a un precio asequible, también le aproveche o sirva para aprovechar los distintos beneficios fiscales, las deducciones fiscales que le ofrece la ley estatal de vivienda. Y esto, tal y como está regulado, igual requiere una mayor concreción, porque en el caso de la regulación del Plan MOVIVA sí que es verdad que al principio en el artículo 41 no estamos todavía en el, el Plan MOVIVA propiamente, solamente se dice, programas de movilización de viviendas vacías y habla creación de convenios de cesión temporal en régimen de arrendamiento, usufructo o uso y habitación de viviendas vacías a la Administración pública o a entidades sociales para su gestión en régimen de alquiler.

Bueno, este artículo 41 que nos anuncia lo que va a ser, el Plan MOVIVA y qué características va a tener, se concreta más adelante en un capítulo propio, que es el capítulo quinto, artículo 135 y siguientes, donde se nos dice, si el artículo 41 a) nos dice que puede ser cesión en régimen de arrendamiento, usufructo uso y habitación; el que cede la vivienda en arrendamiento, que pensamos que va a ser lo que más éxito tiene, digo por las deducciones fiscales. Vamos a permitir que



se pueda beneficiar de todas esas hasta el 50 por ciento, 60 o incluso 90 en función del precio que se ponga al, a la renta. Vamos a permitir que se beneficie fiscalmente. Bueno, pues la ley estatal establece que se puede hacer arrendando a la Administración, qué sería, yo creo, el modelo, el modelo más hasta el 50 por ciento, o hasta el 60 por ciento o 70 incluso que sería el modelo que nos interesa. Pero, claro, el tema es que no, cuando se dice en el 139 instrumentación jurídica del programa, habla contrato de cesión, evidentemente, puede ser arrendamiento, cesión de uso, uso y disfrute, etcétera.

Si ese arrendamiento sí que yo creo que se podría mejorar la redacción de este apartado segundo del artículo 139 porque dice, el contrato de cesión que suscriba la Administración con el titular del inmueble, aquí habría que poner en régimen de arrendamiento, es decir, el contrato de arrendamiento entre la Administración y el y el particular que cede su vivienda en arrendamiento hay que poner el arrendamiento, habría que poner que consiente la cesión. Recordemos que en la Ley de Arrendamientos Urbanos para ceder por parte del arrendatario ese arrendamiento o a tras, a traspasar o incluso a subarrendar, es necesario el consentimiento por escrito, habría que ponerlo aquí.

Es decir, el contrato, es verdad que también lo puede hacer la Administración reglamentariamente, pero el contrato debería estar evidentemente claro que por escrito, admite o consiente la cesión o traspaso de subarriendo de esa vivienda. Y también en ese contrato de cesión en régimen de arrendamiento se tenía se tendría que hacer mención, añadir, la duración del arrendamiento, quizá un apartado quinto en este en este artículo, diciendo que la duración del arrendamiento entre el cedente y la administración o entre el arrendador y la Administración como arrendataria, tendrá la misma duración que el contrato que suscriba la Administración o que el acto que concede la Administración en arrendamiento al demandante de vivienda.

Y aquí me meto ya, veo que me quedan dos minutos, con otro de los aspectos que pueden ser polémicos, que es el tema de la Administración autonómica ejercitando la autotutela en defensa de un derecho arrendaticio; es decir, la autotutela de la Administración significa que la administración, en lugar de ir a la vía ordinaria de los tribunales para en el momento en el que quiera resolver el contrato de arrendamiento, tenga que ponerse a la cola, digamos, del correspondiente tribunal de instancia, pues que utilice el desahucio administrativo; de tal manera que para la defensa de los bienes patrimoniales de la Administración, la Ley de patrimonio, tanto la estatal, como por defecto la autonómica, establecen esta posibilidad de autotutela.

No dice el legislador estatal cuando establece la autotutela, que tenga que defenderse necesariamente un derecho de propiedad para ejercer la autotutela, simplemente dice cualquier derecho de la Administración.

Como no dice nada, sí que es verdad que podría entenderse que también entrarían los derechos de crédito y más los que son de larga duración. Recordemos que estos arrendamientos, cuando los perfecciona la Administración es por siete años, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que personas jurídicas arriendan por siete años a ser de larga duración, incluso se pueden inscribir en el registro. No ha lugar porque, evidentemente, eso, esto aumenta el coste y a la Administración no le aporta demasiado. Pero sí que es verdad que entiendo que, para la defensa de este derecho arrendaticio de la Administración, se podría, como está aquí previsto, utilizar esta vía del desahucio administrativo.

Pero creo para, para no tener problemas que lo que tendría que hacerse en lugar de un contrato meramente privado entre, aunque sea por un modelo normalizado que facilita la administración, entre la administración y el tercero demandante de vivienda, es decir, para subarriendo no puede ser porque el subarriendo solo de parte de la vivienda; lo que tendría que hacer es un acto administrativo de concesión, porque en el momento en el que nosotros hacemos un acto administrativo ya sí que podemos justificar que no es un mero contrato privado, en cuyo caso parece que nos estamos saltando el turno de, el desahucio de la vía civil, sino que directamente decimos hay un acto administrativo donde se ha concedido un contrato de arrendamiento por un precio evidentemente más bajo que el de mercado y por lo tanto nosotros utilizamos sobre la base de este acto administrativo de concesión, y aunque detrás hay un contrato privado, utilizamos la autotutela y esto yo creo que agilizaría mucho, pero yo preventivamente establecería ese acto de concesión, sobre todo porque está muy bien regulado en la propia ley los requisitos para ser beneficiario o para poder acoger como demandante de vivienda puesto que hay un turno, no se van a establecer criterios subjetivos discriminatorios, ni se van a establecer criterios arbitrarios, para que esto funcione correctamente.

Por último, ya estoy fuera de tiempo. En la Oficina de Intermediación Hipotecaria y Emergencia Habitacional yo creo que también se podría aprovechar, creo que también se ha dicho por algún compareciente anterior para darle funciones, aunque aquí habla de objetivos, de gestión de medios adecuados, de solución de controversias, es decir, labores de mediación, como todos sabemos la Ley Orgánica 1/2025 establece estos medios adecuados de solución de controversias, mediación, conciliación, negociación, bueno pues podemos darle también esas funciones porque ya que está contemplado que negocie medidas que faciliten que las personas afectadas puedan conservar la propiedad o el uso de la vivienda, por qué no ampliarlo a cualquier medio adecuado de solución de controversias.

Con esto excediendo me dé un minuto el tiempo previsto, agradezco de nuevo la invitación y quedo a disposición posteriormente para cualquier pregunta u observación.

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



Llamamos ahora D. Enrique Varona, que tiene la palabra cuando quiera.

EL SR. VARONA ALABERN: Muchas gracias.

Bien, buenos días muchas gracias presidente. En primer lugar quiero agradecer al Parlamento de Cantabria y a la comisión correspondiente el que me hayan invitado a participar en esta sesión de intervención, en la línea de intentar en lo posible mejorar la ley o un proyecto de ley.

Yo sí debo decirles que no soy quizá la persona más indicada para estar aquí porque yo soy catedrático de Derecho Financiero y Tributario, y esta no es una ley tributaria, no es una ley fiscal, es una ley de fomento sobre todo, una ley en la que incorpora pues, materia de derecho administrativo, de derecho civil, derecho procesal, pero muy poco, muy poco, de derecho tributario y de derecho fiscal. En consecuencia, mi intervención, pues va a ser breve y bueno, y sí que es verdad que hay algunas conexiones con la normativa tributaria a las que dedicaré el tiempo correspondiente. Pero vaya por delante por tanto, mi, en fin, mi posición residual en esta comisión.

Bien, la vivienda, efectivamente, es una materia totalmente interdisciplinar, en el ámbito jurídico, interviene en muchas materias diferentes, la fiscal es una de ellas, pero en este caso fundamentalmente ocupa un papel esencial el aspecto promocional, el aspecto incentivador, aspecto civil y el aspecto protector.

Piensen ustedes que al final también es una materia en la que intervienen distintas competencias, distintas administraciones, una competencia repartida se atribuye fundamentalmente a las comunidades autónomas, pero al final no es así porque en materia, por ejemplo, de planificación económica es competencia el Estado y fue un título competencial para la ley de vivienda del Estado; en materia civil también es competencia del Estado; procesal y evidentemente hay mucho de civil, mucho de procesal, mucho de planificación económica en una ley de vivienda.

Por otra parte, tampoco se puede olvidar a otra administración esencial en materia de vivienda, que es precisamente la local, los ayuntamientos, todo el urbanismo que pasa por fin con una concesión directa en materia de planificación es competencia de los ayuntamientos y, por tanto, eso obliga, en definitiva, a deslindar correctamente competencias, pero también a señalar la vía para resolver el gran problema de vivienda que tenemos en España, que es la de la colaboración, la colaboración.

Al final el problema de vivienda es fundamentalmente, a mi juicio, un problema de oferta, falta oferta allí donde hay exceso de demanda. Evidentemente, hay zonas rurales y zonas en despoblación que no plantea ningún problema de ofertas, es un problema distinto, pero ahí donde hay trabajo hay donde estructuras económicas que generan esas vis atractivas donde van todos nuestros hijos a trabajar, porque al final es lo que está sucediendo, pues resulta que no hay vivienda suficiente y hay un exceso de demanda espectacular. Entonces, el promover y satisfacer esa demanda con dignidad, pues parece que es lo esencial y todo lo que en definitiva tendría que también tener en cuenta esta ley, es decir, si realmente está encaminada a ofrecer una vivienda digna, en definitiva, cumplir el precepto constitucional digna a un precio razonable a pues el mayor número de personas, ese es el objetivo ¿no?

Esa colaboración por tanto, fíjense ustedes que la misma, el mismo Tribunal Constitucional, cuando ha declarado inconstitucional algunos aspectos de la ley de vivienda del Estado que lo ha avalado Constitucional, ha avalado la Ley de Vivienda del Estado pero si hay algún reparo ha hecho ha sido fundamentalmente en materia competencial por deslinde con comunidades autónomas y demás.

Pues bien, ese es el marco yo creo en el que nos tenemos que mover, ese es el objetivo fundamental, plantearnos si esa ley sirve para esa finalidad ¿no? Al final esto no es una, en fin, no es una historia de buenos y malos, sector público, sector privado, sino que es una historia de colaboración porque, entre otras cosas esa oferta no se puede cubrir sin el sector privado. Al final necesitamos la administración pública, no podría satisfacer toda esa oferta sin contar en definitiva con sector privado y al final es lo que hay que hacer, es intentar llegar a esas colaboraciones entre las tres administraciones y, por supuesto, con el sector privado, de modo tal que por una parte pueda ser atractivo para él entrar en ese mundo de la oferta, pero obviamente con una intervención y con una garantía que permita ampliar esa oferta reduciendo precios y controlando también precios, obviamente, que los precios puedan ser atractivos, pero teniendo en cuenta que la administración está cediendo y concediendo muchos aspectos, muchos derechos que tienen como contrapartida una también limitación en los precios finales ¿no?

Bueno, pues es un poco el planteamiento, que también hunde sus raíces en otro principio, que es el de seguridad jurídica, si no hay seguridad jurídica, no va a haber oferta tanto desde el punto de vista del propietario, que expone que ofrece en el mercado su inmueble para ser, en definitiva, objeto de arrendamiento, y a veces no busca tanto un gran lucro,



por lo menos el 92 por ciento de los propietarios, que son particulares, no son grandes fondos de inversión, son particulares, los fondos de inversión habría que acometerlos de otra manera y mecanismos haberlos, haylos. Pero al final el 90, 92 por ciento de propietarios que son ahorradores, clase media -clase alta, pero no son grandes fondos de inversión, lo que busca es una renta razonable y una seguridad que no le destrocen el piso y que le paguen y poco más no creo que tampoco se persiga más al menos en la calle.

Y en el ámbito de las grandes construcciones, las empresas lo que buscan es una seguridad a largo plazo, es decir, si hay tres administraciones que se tienen que poner de acuerdo, pues lógicamente tiene que haber una planificación del suelo, y eso supone un ayuntamiento que, que no solo por cuatro años, sino por ocho por y por doce que es lo que puede tardar a lo mejor ocho años, una promoción desde el principio hasta el final, cuando es una promoción gigantesca, pues necesita esa seguridad del ayuntamiento, como también la colaboración de la comunidad autónoma directa, directísima, y obviamente del Estado. De manera que ese es un poco el marco general.

La pregunta que nos hacemos es ¿esta ley sirve para eso? ¿está pensada para eso? Pues yo creo que sí que líneas generales está pensada para eso y cubre esa finalidad. Es una ley muy programática también lo adelanto, es decir, que al final el éxito de esa ley lo protagonizará la administración que la que la aplique. Es decir, al final lo que nos hemos de preguntar, si esa ley crea el marco necesario jurídico para que la Administración pueda llevar a cabo esas acciones, pero el éxito procederá de las acciones.

La ley es verdad y quizás su primer éxito habrá proporcionado pues ese escenario jurídico, ese marco jurídico que permitirá lanzar esas acciones, pero una ley que tiene, por tanto, un campo programático importante; puede ser un éxito si la administración la ejercita con eficiencia y con interés, o puede quedarse en vía muerta, si la administración se paraliza, que tiene, pues, en fin, cumple la finalidad de ser ley, pero sabiendo que es una ley, por tanto, muy promocional, muy programática y depende mucho de la acción posterior.

Bien, entiendo que sí que reúne esas, pues esos elementos importantes de tener en cuenta a los jóvenes, no sé qué hemos hecho la verdad, nuestra generación del *baby boom*, nos vamos a ir jubilando y estamos dejando a nuestros hijos en una situación lamentable; de no poder acceder a una vivienda, o hacerlo en condiciones nefastas y bueno, pues yo creo que nosotros tenemos un *mea culpa* ¿no?, pero eso hay que resolverlo. Al final hemos de colaborar y hay que resolverlo porque es el problema más importante.

Incluye a las personas con discapacidad, a las personas vulnerables, por supuesto que sí, a las zonas despobladas; es decir, una ley que tiene en cuenta pues los grandes, las grandes sensibilidades sociales y, por otra parte, introduce elementos innovadores que yo creo que, innovadores o por lo menos que tienen cierto, cierto elemento innovador para poder ampliar esa oferta, pero oferta, entiendan ustedes no en sentido estrictamente neoliberal, sino oferta acompañada de una vida digna, con unos precios razonables. Con la oferta misma ya reduce los precios y además la intervención administrativa, que es mucha a lo largo de todo el recorrido inmobiliario, pues lógicamente tiene que tender a garantizar que esos precios finales tampoco se dispare.

Bien, pues figuras como el precio tasado, alquiler asequible, arrendamiento con opción de compra y movilización de la vivienda vacía. Por tanto, mi juicio es positivo y yo paso ya directamente -perdonen que vaya un poco más rápido- a las cuestiones fiscales, que son muy pocas, pero las que hay las quiero tratar.

Fijense ustedes en relación lo que señala el artículo 61 de la ley, del proyecto de ley, sobre la vivienda rural protegida, dice: "Incentivos fiscales. Las personas que adquieran, construyan o rehabiliten viviendas rurales protegidas en áreas prioritarias disfrutarán de los beneficios fiscales previstos en la normativa autonómica reguladora del impuesto" ¿De qué impuesto? Tendrá que ser en la normativa tributaria autonómica, porque no hay un único impuesto. Entonces, si analizamos los hechos imponible potenciales: construcción, rehabilitación de viviendas y adquisición, por una parte, la construcción y rehabilitación podría dar lugar a una deducción en el IRPF y podríamos entender que cabe una posible deducción, pero habría que ensamblarla con la normativa tributaria autonómica. Es decir, que cuando se redacte o se reforme, pues las deducciones en renta tendrán que tener en cuenta expresamente esta posibilidad. Actualmente aparece solo en el IRPF, pues una, una posibilidad que se refiere solo al arrendamiento de vivienda en zonas situadas con reto demográfico. Pero claro, aquí está hablando no solo de una vivienda con una zona de reto demográfico, sino que tiene acuñado una terminología específica, que es la de vivienda protegida. Puede coincidir o puede no coincidir eh, y además está refiriendo la ley de renta solo al arrendamiento, aquí estamos hablando de mucho más. Con lo cual ensamblar esos dos extremos.

Y luego también el precepto habla de personas que adquieran. Claro, ¿quién adquiere? pensaba que me iba a faltar tiempo, pero como siempre nos pasa en derecho nos va a faltar tiempo. Pues entonces la adquisición: ¿qué se adquiere? Pues cuando uno quiere, ¿qué tributa autonómica, porqué tributo tiene que, en definitiva, pasar cuando realmente, cuando realiza una adquisición? Por transmisiones patrimoniales, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, que es un impuesto estatal, pero cedido en buena parte a las comunidades autónomas. Por tanto, habría que aplicar también un tipo de gravamen, no puede hacerlo en exenciones porque no sé, no se nos ha trasladado esa



competencia normativa a las comunidades autónomas, pero sí las, pero sí en materia de tipo de gravamen. Bueno, pues ahora hay un tipo de gravamen del cuatro por ciento en aquellas viviendas situadas en municipios con riesgo de despoblamiento. Muchas veces coincidirá, pero no exactamente. Por tanto, hay que ensamblarlo también en la debida, en la debida precisión eh. Es decir, que ahora mismo está un poco deslavazada, no sabemos muy bien qué norma tributaria, que beneficio tributario se aplicaría tanto en transmisiones patrimoniales, como en el IRPF. Y también cabría si es primera vivienda, porque podría ser, tributaría por IVA la entrega de primera vivienda, pero en cambio es compatible con actos jurídicos documentados, y también la comunidad autónoma es competente en materia de actos jurídicos documentados y podría perfectamente regular tipo de gravamen para ese tipo de viviendas.

Segunda parte de ese precepto. Dice: "La comunidad autónoma de Cantabria promoverá los necesarios convenios con los ayuntamientos para que incluyan en sus ordenanzas fiscales exenciones o bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras sobre titularidad a los proyectos de vivienda protegida". Pues bien, en este caso hay que señalar que el único que tiene competencia en materia de Hacienda local es el Estado. Por tanto, es cierto y en eso sentido es correcto lo que señala el precepto legal: la comunidad autónoma podrá impulsar con convenios a los ayuntamientos, pero solamente puede actuar esa manera. De hecho, ya saben ustedes que buena parte del Estatuto catalán fue echado atrás por incluir competencias autonómicas en materia de Hacienda Local. Posteriormente el Constitucional en una sentencia de 2010, fue la del 28 de junio del Estatuto catalán y de 2011, de 23 de noviembre, curiosamente echó atrás una ley catalana que incluía una exención en materia de ICIO, de un impuesto local. En un tema muy residual, pero consideró que no tenía competencia. O sea, que eso hay que señalar que la ley lo respeta correctamente.

Pero luego pasamos a la siguiente parte, y es que el ayuntamiento tiene muy poca, muy poca, muy poca potestad en materia de hacienda local porque no tiene capacidad normativa, tiene capacidad legal, tiene capacidad normativa, pero no tiene capacidad de rango de ley, y como el principio, como el tributo está sometido al principio de reserva de ley, tiene una limitación estructural. ¿Qué podría, dónde se podría ubicar este tipo de bonificaciones? En el IBI, en las áreas o zonas muy vinculadas al sector primario; hay una bonificación optativa, les dejan la ley de haciendas ocales a los ayuntamientos, y ahí podría los ayuntamientos entrar pues si coincide la vivienda rural protegida con esos sector primario pues cabría esa esa, esa bonificación y ahí podría tener éxito.

Entiendo que lo lógico es que la comunidad autónoma a la hora de celebrar el convenio subvencionaría el déficit, la diferencia o la pérdida de recaudación del ayuntamiento, porque eso es lo que lleva consigo esa filosofía ¿no? Y por tanto, lo mismo pues en relación con las viviendas destinadas al alquiler de vivienda de renta limitada, bueno, pues si son de renta limitada también cabría esa bonificación en el IBI.

Y en el ICIO hay una que sí que tiene encaje, que es una bonificación optativa sobre obras, ya saben que el ICIO es un impuesto indirecto que grava las instalaciones, construcciones y obras que exijan una licencia urbanística o declaración responsable; pues bien, en este caso también cabría aplicar la bonificación optativa, si el ayuntamiento quiere, así se lo ofrece la ley de haciendas locales, para aquellas obras que, pues, en fin, afectasen a bienes inmuebles con circunstancias de especial interés social, y esa podría ser una de ellas. Por tanto, cabría perfectamente.

¿Y qué pasa con MOVIVA? -tengo 28 segundos, pero aprovecharé un minuto más-Pues con el Plan MOVICA pasa lo siguiente, y ya con eso termino, cambio de tercio del artículo 61 y vamos al artículo 141 del proyecto de ley. Tal como está configurado actualmente, no se podría el propietario beneficiar del 50 por ciento de reducción por alquiler de vivienda en el IRPF. Usted ya sabe que un porcentaje general por arrendamiento de vivienda, por el cual el propietario puede deducir el 50 por ciento de la renta neta, de la renta neta, bueno, luego hay otras potenciales deducciones, pero esta es genérica. Y no cabría por una sencilla razón: porque, según cómo está estructurado en la ley se produce una cesión de uso - lo ha señalado muy bien Eduardo- y por tanto, la relación entre el propietario y la administración no sería de arrendamiento, sino cesión de uso y, por tanto, lo que obtendría de la administración el propietario no es fruto de un arrendamiento sino de una cesión de uso y, por tanto, no se beneficiaría al 50 por ciento. Con lo cual, es verdad que está bien intencionado, se cede del uso para que la administración asuma los riesgos de, en fin, de desahucio y demás para que no se preocupe usted, que yo puedo perfectamente gestionar esto y usted tendrá la renta y ya sé yo que me encargué de hacerlo, pero amigo mío, es muy poco atractivo porque ese señor no se va a poder deducir el 50 por ciento.

Vamos a suponer que cambie el planteamiento, que se corrija la ley y, efectivamente, entonces el propietario pase a ser pues realmente el arrendador, la administración sea la arrendataria - que esto es lo que se quiso en un primer momento, según me ha comentado Eduardo y el destinatario, el que disfrute la vivienda, sea subarrendatario. ¿De acuerdo? En ese caso, sí que es verdad que el propietario sería arrendador, en ese caso se podría beneficiar de...La pregunta: ¿se podría beneficiar, en ese caso, de la deducción del 50 por ciento? Pues miren ustedes, yo les doy mi opinión, si el arrendamiento, si la administración cede el subarriendo, esa vivienda, en régimen social con renta limitada sí, y no solo del 50 sino del 70 por ciento porque está prevista una reducción del 70 por ciento cuando el propietario cede a una administración que a su vez va a ceder a terceros, pero en régimen social. Son varios de alojamiento social, de renta limitada, etc. Pero tiene que ser social que no es, o sea, que no es el que está obligado en la ley, no el que está presentado ¡puede ser! Pero la ley no



dice necesariamente que sea así, es más, se intuye que los regímenes son de mercado, porque la cesión de la relación entre el caso propietario y la administración sería una contraprestación de mercado, así lo dice la ley.

Entonces todo hace pensar que a la hora de ofrecer la administración el inmueble en la calle lo haga también a precio de mercado en ese caso no se podría el particular beneficiar del 70 por ciento de la reducción, si lo hace en cambio a costo la propia administración a costo particular, pagarle en mercado al arrendador, pero la administración, ceder a terceros en régimen de alojamiento social y asumir el costo sí, entonces sí se puede hacer, pero tiene que pensar.

Y luego, si no se produjera esa circunstancia, es decir que la administración no lo ofreciera en régimen social, entonces la pregunta es ¿Cómo arrendador de vivienda el propietario se podría deducir el 50 por ciento de régimen general? Pues tengo mis dudas, hacienda ahora no lo deja, pero ya les digo que la Dirección General Tributos, cuando no veo un destinatario que sea, persona física, no lo deja, cuando el arrendatario sea una persona no lo permite, y los tribunales empiezan la jurisprudencia un poco, poco clara, eso quedaría un poco en la nube.

En fin, siento haber me alargado. quiero cerrar mi intervención señalando que merece un juicio positivo la ley, claramente positivo creo que es una ley además innovadora y además con un talante incentivador es decir no tanto restrictivo sino potenciador de acciones en ese sentido creo que es muy importante, estamos en una época en la hay es que hacer, pues en ese sentido creo que lo facilita y, por tanto, pues mi juicio es claramente positivo, nada más.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias Dr. Varona.

Abrimos turno para los grupos.

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

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente.

Brevemente dar las gracias a los comparecientes a D. Eduardo Vázquez, a agradecerle las apreciaciones que estudiaremos con tranquilidad para ver si las podemos incorporar como enmiendas y a Enrique Varona indicarle que compartimos el análisis que ha hecho respecto al problema de la vivienda, que no es más que un problema de oferta y demanda.

Compartimos la importancia de la, de la colaboración con los ayuntamientos, evidentemente, los ayuntamientos son los responsables de que exista suelo y si no hay suelo difícilmente vamos a corregir los problemas de oferta y demanda.

La semana pasada estuvo aquí el responsable de suelo del Ayuntamiento de Santander y comentó que hasta 2030 no va a haber más suelo disponible para poder construir, con suerte 2030.

Por tanto, evidentemente uno de los grandes problemas lo tiene de las soluciones las tienen que poner los ayuntamientos.

Comparto también la importancia de la actividad privada, no solo en la promoción de viviendas de protección con un régimen que sea, sino también en vivienda libre.

Sin embargo, esta ley, desafortunadamente no entra en el apoyo a esta promoción privada para la construcción de vivienda libre, de la misma manera que tampoco entra en la ayuda o colaboración con los ayuntamientos para poder desarrollar los planes urbanísticos y adquirir suelo.

Si miramos el historial de Cantabria de los 102 municipios de Cantabria, en el desarrollo de los planes urbanísticos, veremos que en los últimos 20 años no se han desarrollado los planes, y, por tanto, o corregimos eso en primer grado o no solucionaremos el problema de la vivienda por muchas leyes que desarrollemos y como digo, esta ley no entra en esa cuestión tampoco.

Y por supuesto que también compartimos la importancia de garantizar la seguridad jurídica a todos. Evidentemente, sí que hay una serie de garantías para aquellas viviendas que entran en el programa MOVIVA de aquellas viviendas que se ceden pero no hay, no existen esas garantías para los particulares que, como no tienen seguridad jurídica, sacan sus viviendas del mercado del alquiler y mientras no se solucione ese problema habrá muchas miles de viviendas que sigan sin entrar en el mercado del alquiler cuestión que tampoco entra a solucionar esta ley.

Sin embargo, no comparto todo, la virtud de la introducción de ciertos conceptos innovadores, en este caso el concepto del *coliving* y *cohousing* al cual usted no se ha referido, pero que ha salido en varias comparecencias, más que nada porque desde el Grupo Parlamentario VOX entendemos que eso implica regular la precariedad.



Entiendo que, a ninguna persona joven, ni ninguna persona mayor le gusta compartir baño o compartir nevera. Es una modalidad que actualmente está en auge, pero está en auge por el problema de la oferta y la demanda, evidentemente, si a esas personas que tienen que pagar en algunas ciudades 400 o 500 euros para compartir nevera y baño, por esa misma cantidad, le permite tener su estudio particular, donde pueda descansar, estar tranquilo y disfrutar con los amigos o la novia, pues, por supuesto, evidentemente preferirán tener esa pequeña vivienda.

Por tanto, entendemos que regular estas estos conceptos innovadores de *coliving* y *cohousing* no va a solucionar el problema, sino que va a regular la precariedad y tenemos que hacer un esfuerzo en que los ayuntamientos tengan suelo, en que la promoción privada desarrolle vivienda libre y de protección y que los jóvenes puedan acceder a una vivienda digna, igual que accedan, que pudimos acceder en su día todos los que estamos en esta sala, lo que tuvimos nosotros tenemos que ofrecérselo a los jóvenes y no regular la precariedad, porque regulando la precariedad es muy difícil que puedan acceder a formar una familia, a tener hijos y a crecer y evolucionar en su desarrollo particular.

Y luego otra de las patas que esta ley no contempla y prácticamente no entra como usted decía, es la cuestión de la fiscalidad. uno de los problemas ya hemos hablado de los problemas de vivienda, falta de suelo, falta de seguridad jurídica y es la alta fiscalidad.

Hay que tener en cuenta que las viviendas nuevas en el mercado libre pueden estar sometidas a hasta casi un 30 por ciento de impuestos no es lógico, si entendemos que es un bien de primera necesidad, si entendemos que es un derecho constitucional, la administración no puede hacer caja de ese bien de primera necesidad.

Por tanto, nosotros ya he anunciado en otras ocasiones que sí que incorporaremos ciertas cuestiones fiscales, como la rebaja al mínimo legal del impuesto de actos jurídicos documentados y del impuesto de transmisiones patrimoniales para la compra de la primera vivienda.

Otra cuestión son las segundas viviendas y sucesivas si entendemos que es un bien de primera necesidad y que es un derecho constitucional, como así defienden algunas personas el acceso a la vivienda, que nosotros compartimos, pues no hagamos caja de precisamente de ese derecho y poco más agradecerles las apreciaciones que han hecho, que estudiaremos e iremos incorporando a la medida que consideremos oportunas.

Gracias.

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

Sr. Zuloaga, Grupo Socialista tiene la palabra.

EL SR. ZULOAGA MARTINEZ: Muchas gracias presidente, buenos días señorías y muchas gracias también a ambos comparecientes por el análisis riguroso, técnico y jurídico que han hecho al texto legislativo que se debate en este Parlamento y en estas comisiones.

Y sí quería hacer algunos análisis políticos para después hacerles algunas preguntas porque es verdad que el Partido Popular, con diferentes apoyos parlamentarios en este Parlamento de Cantabria ha hecho, primero una modificación en la Ley del Suelo, permitiendo la construcción en zonas rústicas, después aprobar una Ley de Simplificación Administrativa que mete mucha carga administrativa sobre los ayuntamientos de Cantabria a la hora de la tramitación de expedientes urbanísticos, y ahora plantea esta ley de vivienda, que tiene un enfoque claramente fijado en la construcción de más viviendas, cuando en realidad el problema es el precio de la vivienda en Cantabria.

El análisis sobre la oferta y la demanda es una realidad, pero es verdad que en Cantabria el precio está alto también en las zonas rurales, la verdad que el impacto de la llegada de turistas y visitantes a nuestra comunidad autónoma está haciendo elevar el precio de la vivienda en propiedad y ya no hablemos en alquiler, porque apenas hay oferta en alquiler en Cantabria, y esto es algo que la ley apenas aborda, porque consideramos que está pretendiendo tapar una herida con maquillaje que no se ve, pero se siente porque la realidad es que al no entra a regular, porque en Cantabria estamos en el año 2026 todavía no está regulada la vivienda de uso turístico, que es una de las principales responsables del aumento del precio de la vivienda, de la ausencia prácticamente a cero de la oferta de vivienda de alquiler en larga duración para garantizar el acceso a una vivienda que es un derecho constitucional, como todos conocemos, está generando un grave problema a las generaciones que están por venir o que están ahora mismo en el desarrollo de su vida.

Por eso, una de las uno de los planteamientos que queríamos hacerle desde el Grupo Socialista es ¿si consideran necesario, por un lado, que se regule la vivienda de uso turístico en Cantabria o que incluso esta ley de vivienda haga una regulación sucinta de este mercado que está afectando negativamente al precio de la vivienda y, por lo tanto, al desarrollo de un derecho constitucional para la ciudadanía de Cantabria de acceso a una vivienda? Porque el objetivo de esta ley, los socialistas entendemos que tiene que ser acomodar el acceso a la vivienda en Cantabria a las rentas de la de las familias de Cantabria, y es un hecho que a día de hoy esta ley consideramos que no aborda al menos en su más amplio espectro.



En cuanto al plan MOVIVA que ha generado mucho debate por parte de ambos comparecientes, bueno, desde el Grupo Socialista somos conscientes de la importancia de una iniciativa como esta, conociendo los miedos de muchos propietarios, a poner su vivienda en alquiler por el riesgo que tiene de inquilinización este término mal conocido o el hecho de que te devuelvan a la vivienda en unas condiciones que son desfavorables bajo tu punto de vista como propietario y ya la pasada legislatura se creó esta iniciativa, es verdad que con escaso éxito en cuanto a la llamada, llegó al final de la legislatura el gobierno actual no da importancia a esta iniciativa y no se consigue movilizar el número de viviendas que estaba prevista en Cantabria, pero sí consideramos muy interesantes las aportaciones que han hecho a la mejora del texto legislativo en este ámbito y sí que les pediría, bueno, pues que nos hicieran llegar a poder ser una reforma de estos artículos que se refieren a la movilización, a través del plan MOVIVA para garantizar, por un lado, la llegada a los incentivos fiscales que existen y que esta ley ahora mismo podría coartar a los propietarios y por supuesto, para hacerla mucho más atractiva de cara a los propietarios de esas viviendas y garantizar que en Cantabria consigamos algo que hasta hoy no se ha conseguido, que es movilizar ese gran número de viviendas vacías que atesoran muchos propietarios sin saber que pueden generarse un beneficio por ello y además resolver un problema en la sociedad de Cantabria.

Muchísimas Gracias.

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

Sr. Hernández, del Grupo Regionalista tiene la palabra.

EL SR. HERNANDO GARCIA: Muchas gracias presidente.

En primer lugar, agradecer la presencia aquí de los dos catedráticos de la Universidad de Cantabria para hablar de esta cuestión de vivienda, y no puedo menos que gastar diez segundos de este tiempo para aprovechar y que conste en acta la nuestra felicitación al Dr. Enrique Varona por el reciente premio de Juan María Parés 2025 del Consejo Social, que valora su trabajo en esta universidad durante 35 años, muchos de los cuales hemos coincidido en las aulas y creo que es muy importante que ese reconocimiento sea público y explícito también aquí en el Parlamento de Cantabria.

Entrando en concreto en sus intervenciones creo que han incidido en varias cuestiones que creo que son fundamentales.

En primer lugar, valoro positivamente que desde el ámbito universitario se vea que esta norma es una norma necesaria, es una norma positiva y es una norma que puede avanzar en crear ese marco para la solución o para la generación de las medidas que puedan solucionar, eso me parece correcto.

Luego me parece que también ustedes han detectado una de las grandes cuestiones y que es por la que se les ha solicitado su comparecencia aquí que es, hay que mejorar algunas cuestiones de técnica, hay que mejorar sobre todo esas cuestiones que hacen referencia a los ajustes terminológicos y a los ajustes de situaciones como las que nos ha planteado el profesor Varona como las deducciones fiscales en materia de vivienda, que se refieren a supuestos que no son exactamente iguales y que parecería necesario solucionar, eso hay que hacerlo a través de las normas fiscales y luego el profesor Vázquez de Castro nos ha hecho una referencia a un problema que a nosotros, los regionalistas, nos preocupa bastante, que es el tema de la supervisión.

Toda esta norma está muy bien, pero si no hay medios para supervisar el cumplimiento de la misma y nosotros tenemos también la misma duda, ¿Tiene la Dirección General de Vivienda, un servicio de inspección suficiente ante un hipotético crecimiento de ese fondo público de vivienda dinámico que se va a crear? Pues yo creo que la respuesta es no, entonces nuestra pregunta sería ¿Cree usted que a través del medio propio GESVICAN se puede articular ese sistema de colaboración con la inspección? Y ¿Ahí entra esa disposición adicional segunda, donde me parece muy razonable que usted plantee que sí existe esa colaboración con la inspección eso tenga que hacerse a través de profesionales debidamente formados y acreditados en aquellas cuestiones que hagan referencia?

Es decir, si entendemos que la consecución de más inspectores en materia de vivienda es prácticamente una quimera, hace dos presupuestos nosotros pedimos cinco personas más en materia de turismo para que inspeccionaran las VUT a día de hoy no se ha creado ni una sola plaza, seamos realistas ¿No sería razonable poder enviar o poder generar a través de la empresa pública GESVICAN esas funciones debidamente acreditadas?

En ese sentido, también la propia oficina de intermediación creo que debe convertirse en una verdadera oficina del desarrollo de la vivienda en Cantabria, en todas sus funciones, en las funciones de emergencia habitacional, en las funciones de asesoramiento hipotecario, en las funciones de mediación y creo que ahí es un poco lo que usted apunta, pero creo que tendríamos que creo que tendríamos que insistir en ello.

Y sobre el tema del plan MOVIVA, que nosotros somos uno de los principales o sea, hemos entendido siempre que ahí está la necesidad de movilizar esa vivienda vacía que existe en Cantabria, pero nosotros hemos ido un paso más allá y



lo hemos dicho en otras comparecencias ¿Por qué no articular ese plan para qué parte de las viviendas que a día de hoy son VUT o han intentado ser VUT y han sido sacadas del registro por no cumplir los requisitos, por ejemplo, no obtener autorización de la comunidad de vecinos para destinarla a vivienda de uso turístico? Esa autorización de la comunidad de vecinos no es necesaria para dedicarla al uso tradicional.

Nosotros planteamos que dentro de ese plan MOVIVA pueda haber unas ayudas directas que sirvan para movilizar esos pisos dentro del arrendamiento con las garantías que se prestan desde la administración y aquí sí me gustaría preguntarles, han hablado los dos de ello y de las consecuencias fiscales o no de la situación, y mi pregunta sería ¿Si ven razonable que el arrendador propietario de la vivienda, se la arriende a la administración y que la administración ceda el uso mediante un acto administrativo, es decir, hagan el proceso digamos, combinando las dos cuestiones que ustedes han dicho, siempre y cuando siempre y cuando, estemos hablando de precios tasados, es decir, de precios limitados de mercado.

Por eso nosotros incorporamos esa bonificación económica, es decir, tres hermanos tienen una vivienda vacía, que han recibido en herencia y quieren garantizar que no van a tener problemas y que van a poder, lo han intentado hacer mediante el arrendamiento de uso turístico y se les ha dicho que no, que no cumplen los requisitos, y el objetivo sería que convencerles de que la pusieran al servicio de ese fondo público de vivienda, que pudieran obtener la desgravación fiscal correspondiente, a cambio de una cantidad de arrendamiento limitada, imagínense una vivienda en la ciudad de Santander, pues es 600 euros, y además la administración primara con por ejemplo 3.000 euros por incorporar esa vivienda al fondo público.

Eso supondría que tres propietarios que ahora tienen la vivienda vacía iban a recibir automáticamente por poner su vivienda 1.000 euros, cada uno de bonificación, más 200 euros cada uno de alquiler mensual garantizado, más la desgravación fiscal de esa cantidad hasta el 50 o el 70 por ciento.

Yo creo que es una oferta atractiva, es una oferta atractiva, y creo que así podríamos movilizar, se está hablando de un parque de vivienda vacía lo sabe mejor que yo, el profesor Vázquez de Castro, que es un experto en la materia, y ha trabajado en muchos planes de vivienda en Cantabria, está hablando de una vivienda vacía, que puede rozar las 40.000 o 50.000 viviendas en. Cantabria solamente movilizándolo el 10 por ciento, serían 5.000 viviendas, un cinco por ciento, 2.500 viviendas al mercado de alquiler conseguiríamos que bajaran los precios es seguro.

Y sobre la necesidad de colaborar con otras administraciones es evidente. La ley es una ley colaboradora. Ahora, comparto con usted totalmente el planteamiento, no carguemos en la administración local responsabilidades que sabemos que no puede, que no puede llevar adelante. Sabemos que las posibilidades de reducción del ICIO y del IBI están perfectamente delimitadas por la ley. Podemos forzar su interpretación, pero al final la culpa no va ser de... Claro que las viviendas que desarrolla GESVICAN en régimen de propiedad tal, están exentas de tal, claro, porque están, están en alguno de los supuestos optativos que se establecen y que tienen reglamentados los municipios.

En todo caso, también creo que esta comparecencia les sirve para saber, si algún día ustedes quieren algo que no apoye VOX, pónganlo en inglés, y entonces se encontrarán con que ni cohousing ni coliving, ni nada van, no les van a apoyar nada que ponga en inglés. Porque vamos, hablar de que eso es precariedad y de que eso. Vamos a ver, que estamos hablando de situaciones especiales. Yo no sé si usted no ha estado nunca, señor portavoz, de Erasmus compartiendo baño, compartiendo cocina y no voy a seguir lo que comparte, en el extranjero durante su estudio; pero vamos, es algo habitual en jóvenes de 20 años, de 22 años que viajan para formarse y para estar. Eso es, eso es el cohousing y el coliving, es trabajar, son situaciones temporales, son situaciones de alquiler, son situaciones temporales, son situaciones de alquiler para sectores muy concretos; y en otro caso estamos hablando de personas mayores que van a tener servicios centralizados, que van a tener otro tipo de ventajas en actuaciones más eso. Pasa que a ustedes todo lo que suena a modernidad, todo lo que suene a inglés, todo lo que suene a avanzar, le suena extraño.

Así que muchas gracias señorías, muchas gracias señor presidente por el tiempo exceso.

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

Tiene la palabra el Sr. De la Gándara por parte del Grupo Popular.

EL SR. DE LA GÁNDARA PORRES: Sí, buenos días.

Y bueno darles las gracias por su presencia, pues dos autoridades en su materia, que sin duda por eso se les ha llamado, por el gran prestigio que tienen y conocimiento en estas materias concretas.

Señalar, antes de empezar, si quería señalar el problema con los mayores, efectivamente, hay un problema, hay mucha gente que está en soledad, mucha gente que se autocuida entre ellos, y eso es un elemento que va a llegar también y, por tanto, nos podemos adelantar. ¿Cómo no? Y si no ir al rebufo.



Bien, dicho esto, mire, efectivamente, plantea una ley, esta ley yo creo que nace en primer lugar para tener, para que se puedan desarrollar son dos planos distintos. El enfoque de redactar la ley y después su desarrollo con los medios necesarios de lo que hay que dotar. Y también, también la ley de presupuestos, cuando va a establecer muchas bonificaciones que se puedan adaptar a esta ley. Son distintos sectores, vértices que se van a encontrar, ¿no? Verdaderamente esta ley nace dando una seguridad jurídica y yo creo que da seguridad jurídica a la función social de la propiedad. Aquí todo el mundo habla del derecho a la vivienda, que es un principio rector, pero verdaderamente el artículo 33 de la Constitución, que habla de la propiedad y su función social, es el que está investido por el artículo 53 y por el 161 de un contenido de derechos y libertades de los ciudadanos del capítulo 2, y esto es importante. ¿Y aquí que buscamos? La seguridad jurídica para todo lo que decimos de que la comunidad pueda arrendar, no puede arrendar, efectivamente, pero con una seguridad jurídica.

Aquí estamos, que llevamos cinco años, con una confiscación temporal en que te quitan el piso y no cobras una peseta. Aquí llevamos cinco años con que la posesión de hecho te la quita el okupa, o la de derecho te la quita un arrendatario, porque es un arrendamiento con vicio en el consentimiento, y te la quita porque no te pagar ni una renta. Aquí hablamos de que el Estado, por vías competenciales ajenas a las de Cantabria, como son la ley procesal, vacía de contenido el derecho de propiedad y muchas veces se ha dicho el Tribunal Constitucional, cómo se puede vaciar o limitar tanto un derecho que se deje sin efectividad. Aquí el derecho de uso te le quitan, no la puedes utilizar; el derecho de disfrute también, no le vas a poder cobrar; y el derecho de disposición tienes que malvender una casa por la mitad de la mitad de la mitad. Con lo cual, todo este contexto es el que intentamos en esta ley de vivienda, englobar dando una seguridad jurídica, asumiendo la administración la vulnerabilidad total y no el pequeño propietario, y esta es la idea que debemos compartir o que comparte este grupo en esta ley.

Cuando hablan de vivienda protegida, efectivamente, bueno y de todos los, y de todas las opciones que establece la ley de vivienda protegida, de arrendamientos, de cesiones de usos, de opciones de compra, es decir, de derecho de tanteo y retracto, también; es decir, yo creo que hay muchísimas figuras jurídicas del derecho civil privado que se están plasmando en esta ley para tener un marco normativo que se pueda aplicar después.

El control administrativo, que decía el catedrático de derecho civil, efectivamente, tiene que haber un control, los funcionarios tienen que estar investidos de la autoridad, pero eso es más cierto que, igual que pasa en los juzgados, con los informes de peritos en una negligencia médica, en una emergencia constructiva; aquí tiene que haber informes de expertos, que no creen dudas después, y que paralicen todo el procedimiento.

Sí señalar, si me interesa cuando hablamos de dar un arrendamiento del Plan MOVIVA, claro, desde luego aquí hay que simplificar, efectivamente, yo creo que es un artículo dispositivo no imperativo, y lo primero que hay que poner en un contrato es que no tiene la obligación el arrendatario de notificar al propietario cada vez que subarrienda, porque es una obligación legal; pero yo creo que se puede evitar porque es dispositiva.

En segundo lugar, bueno, pues me interesa muchísimo el tema, porque la seguridad jurídica, este programa ya se intentó por el PSOE y no funcionó porque no daban garantías, no daban seguridad jurídica, si el problema es ese, no es otro. Es decir, aquí se establece la autotutela de administración, el paraguas administrativo, el procedimiento sumario del desahucio administrativo; y este procedimiento sumario con garantías, pero sumario, tiene que quedar claramente aquí que se puede aplicar por la administración, porque la administración va a asumir la vulnerabilidad de todas las personas, es decir, después (...) arrendar más barato o con otras figuras jurídicas, pero, al mismo tiempo tenemos que tener esa garantía que después no venga un jeta y no haya forma de echarle, hablando en lenguaje de la calle.

Entonces, cuando usted habla de que en estos subarrendamientos, tal vez conviene hablar de una concesión para que este derecho puede aplicarse, eso quiero que me lo matice, porque ahora simplemente meterlo en la ley, que tal vez en ese contrato que se hace cuando se cede la vivienda, si se cede como arrendamiento, queden claramente todas esas condiciones de que se puede subarrendar, estableciendo internamente una concesión. Este es el enfoque que ahora tenemos que comprometernos a hacer, porque es un elemento fundamental de la seguridad jurídica para el propietario, y que esas 40.000, esas 50.000 viviendas que están vacías, salgan a la luz.

Después, bueno, yo creo que puede hacerse subarrendamiento, es decir, si hablamos otras formas de ceder los derechos tributaría una cesión, un derecho patrimonial, aunque sea temporal va a tributar, efectivamente, pero yo creo que aquí estamos más en la esfera del subarrendamiento, es decir, de ceder el arrendamiento para poder subarrendar. Si no también lo podemos analizar y ver cuando hablan de vivienda rural protegida, yo hablaría más de vivienda protegida y además rural, pero siempre va a ser protegida, aparte de otros beneficios por despoblamiento porque es rural u otras condiciones que le acompañan.

Bueno, la autotutela hemos hablado y sí, la mediación me decía usted. Sí, claro que la mediación es importante, lo ha dicho ya el decano del Colegio de Abogados, que vino aquí, lo ha dicho otro catedrático que vino la otra semana, que es importante que una mediación evite. Y claro, aquí también es importante, sinceramente, que los plazos procesales no paralicen un desahucio para un particular, que es el miedo que tienen los particulares, sinceramente, no puedes estar dos años, independiente del miedo que mañana se apruebe un decreto; que te paralice, que te confisque temporalmente. El otro



problema es los plazos procesales; porque aquí la confluencia de títulos competenciales nos lleva a que el derecho procesal te paralice todo este concepto de vivienda, salvo que tengamos la vía del desahucio administrativo y esta cesión, pero al particular le afecta, igual que le afecta el derecho hipotecario, crediticio o mercantil. Entonces esto.

Y también me quería referir al mercado tensionado, beneficios fiscales. Mire en el mercado tensionado se han dado beneficios fiscales, desgravaciones, y no ha funcionado, ha sido un fracaso total en España. Eso lo sabemos todos, menos los medios del régimen que lo tapan, pero ha sido un fracaso total, ¿no? Entonces verdaderamente, es decir, quería saber, qué opinión tiene usted del mercado tensionado, si ha servido para algo, verdaderamente, me interesaría mucho saber su opinión. Y, verdaderamente, también me interesaría junto al tema de la concesión de la que he referido, me interesa también hablar del, perdón a ver un momento, sí, cuando hablamos de la vivienda protegida. Nosotros entendemos que la vivienda protegida, también no solo queremos inquilinos, también queremos que el pequeño propietario, que la persona que ahorra tenga una propiedad, será para dejar a sus hijos, pueda tener un autónomo, una renta para vivir, es la realidad del día a día.

Es decir, entonces discutimos también esa protección que se da de 30 años, de 20 años, es decir, hay personas que piden que sea indefinida, a mi juicio indefinida significa que yo no voy a invertir en el tejado ni en el ascensor, nunca porque nunca va a ser mía, pero sí quería saber qué opinión les merece a usted que una protección sea indefinida. Yo creo que va en perjuicio. Quería saber el concepto que tiene ustedes de el concepto de protección de 30 años. Eso es tanto como si yo cobro el paro, y cuando trabajó después me lo pide la Administración que se lo devuelva.

Y respecto a los temas, también quería saber. Habíamos hablado en temas fiscales. Obviamente, yo entiendo que los temas fiscales muchos van a venir en la ley de presupuestos de la comunidad autónoma, con rango de ley, pero si establecemos el marco normativo para que todo esto se pueda desarrollar, pero más bien es un paso adelante, ¿no?

El IBI, cuando hablaban del IBI, de los gastos de la comunidad, sí, verdaderamente también el estado en la comunidad autónoma puede ayudar, si se exonera, no se puede exonerar, pero el IBI que se paga después se puede, como la proposición no de ley que ha presentado el PRC en otra iniciativa, puede después hacerse una devolución por parte de la comunidad autónoma como forma, aunque verdaderamente no se puede solucionar, ya lo sabemos, ¿no?

Y después también sí le quería decir. Mire, me interesa lo del piso, lo de la zona tensionada, porque verdaderamente aquí estamos sufriendo, es decir, un ataque constante en las competencias de la comunidad autónoma, porque es que aquí el Tribunal Constitucional dice que la declaración de zona tensionada es por la comunidad autónoma. Pero nos encontramos que cada vez que nos quieren dar una ayuda, el Estado condiciona parte de esa ayuda a que crees zonas tensionadas, y eso verdaderamente es una injerencia impresentable que se está dando al día de hoy y que se debe conocer.

Por tanto, sí que quería saber una opinión fiscal que ha dado. Y qué opinión tiene usted desde el estado de las zonas tensionadas que hayan declarado, incluso las confiscaciones temporales que hicieron en Baleares hace cinco años, o expropiaciones en ese momento, no sé si les llegaron a pagar algo o no.

Y por lo demás, yo creo que incidir en los 30 años, en la protección temporal de 90, en el derecho de tanteo y retracto, que garantiza también el Estado en estas ventas y, sobre todo, también incidir en el tema concesional en el subarriendo, y el derecho que tiene la Administración a aplicar el desahucio administrativo, como aplica cuando es propietario o cuando no lo es, yo comparto con usted la opinión que no hace falta ser propietario para poder ejercer la Administración este derecho cuando tienen una facultad de uso y disfrute amplia, o una cesión de un derecho durante un tiempo.

Y esto es un poco la idea inicial que les quería plantear.

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

Bien a continuación, tienen un turno, un segundo turno, turno de réplica los señores comparecientes comenzamos si les parece por el profesor Vázquez, por un tiempo máximo de 15 minutos, máximo 15.

EL SR. VÁZQUEZ DE CASTRO: Bien, pues muchas cuestiones. Voy a tratar de unificarlas.

Por ejemplo, la primera, aunque no ha sido objeto de mi primera de mi intervención inicial, sí que ha salido aquí que es el tema del suelo y que es un factor, vamos fundamental. Tanto el Sr. Blanco como el Sr. Zuloaga han hecho mención de la necesidad de reflejar en la ley de vivienda lo relativo al suelo. Yo creo que lo hace la ley no interfiere en las competencias de la ley del suelo, evidentemente, para eso está la ley de suelo, que sí que retoca algunos artículos, pero efectivamente, cuando el artículo 25, 25 y siguientes, cuando hace la colaboración pública y privada, habla de cesiones, permutas de suelo público, modalidades de cesión y permuta de suelo, establece la posibilidad de esa cooperación público-privada y la posibilidad de tener un derecho de hasta 75 años para hacer promociones de viviendas que se ofrezcan en alquiler.



Creo que tenemos que ponerlo en relación con la flexibilidad, con la flexibilización de ese suelo público para construir viviendas con algún tipo de protección. Es verdad que lo hace tímidamente. Entiendo que la competencia quizás está más enfocada en la ley de suelo, pero hay que aprovechar eso y sobre todo hay que aprovechar la posibilidad que nos da la Ley del 2023, la ley estatal de destinar o de establecer unos porcentajes de hasta el 40 por ciento en zona urbanizable en la propiedad urbana y hasta un 20 por ciento en la zona urbana de rehabilitación para que se destine a vivienda.

Ahora, aunque topemos esos porcentajes, imaginémonos que lo reflejamos en la ley de vivienda, si luego eso no es rentable para el promotor-constructor; al final lo podemos tener reflejado en una ley, pero no va a construirse más.

Yo, y a raíz de esto tuve mis dudas si incluir en la intervención o no, lo dejo aquí porque a lo mejor puede suscitar luego debate parlamentario cuando se tramite la ley, y es la flexibilización que también hace la ley de, del proyecto de ley de vivienda que ahora estamos analizando, sobre la valoración del suelo en las viviendas protegidas. Hay régimen jurídico de la vivienda protegida en el artículo 79 dice: valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas; bueno, se ha quitado, antes existía en la ley del 2014, una limitación del valor del suelo, porque, bueno, entiendo que el debate aquí es claro. Es decir, si nosotros limitamos el porcentaje del valor del suelo en la vivienda protegida, a lo mejor ningún promotor-constructor en cuenta atractiva una promoción de vivienda protegida, vamos a quitarlo. Bien. El riesgo ¿no? La ventaja, la tenemos clara, que se puedan animar más el mercado inmobiliario para construir vivienda protegida y además aprovechar esas posibles cuotas del 40 por ciento en suelo urbanizable, incluso suelo dotacional cuando es vivienda social, ¿no?

Bien, esto, sin duda, y si se aprueban los planes generales de los ayuntamientos, sería un desahogo a medio y largo plazo. Pero el riesgo es que, si no tenemos un control de estos precios, a lo mejor llegamos a la conclusión de que se crean cooperativas, etcétera, que aprovechan esta posibilidad y luego inflan los precios y al final estamos hablando de casi precios de mercado, como ha ocurrido en algunos, en algunos proyectos que ha salido en los medios de comunicación.

Entonces yo creo que el peligro puede de nuevo, parece que estoy aquí siendo un fiscalizador. Bueno, pues teniendo en cuenta el control o buscar una vigilancia, de que esa función social de ese suelo público que se ha cedido, efectivamente no se utiliza para incrementar el precio, se puede a lo mejor establecer un porcentaje mayor. No se lo digo, lo dejo aquí porque es verdad que es un tema de política legislativa. El precio del suelo más o menos una que me puede corregir el profesor Varona en el mercado suele estar entre el 30 y 60 por ciento de inmueble, en mercado. En vivienda protegida tradicionalmente se sitúa entre el 15 el 30 por ciento, pues a lo mejor se puede aumentar, no sé si es bueno, insisto ¿eh? Inicialmente en la ley anterior, bueno, en la ley de vivienda protegida hay un límite del suelo.

Liberalizarlo, puede ser bueno porque es verdad que no se anima el mercado inmobiliario para vivienda protegida. Insisto, puede haber ese riesgo inherente de que se pueda eventualmente, inflar algo el precio y la solución sería bueno el equilibrio del control de ese, de esas promociones. Eso, por un lado. No me voy a extender que tenemos el tiempo limitado.

Preguntas también concretas que se me ha hecho. Ese es un poco como consideración general. Tema de vivienda turística, bueno, vivienda no he hablado de ello, sobre alojamiento colaborativo o vivienda compartida, bueno, eso ya... Sí que es verdad que yo creo que el mercado situará cada modalidad ¿no? el libre mercado, donde, donde deba situarse y, en todo caso, yo creo que no está mal tenerlo previsto porque dará seguridad jurídica, con independencia de que nos guste más o nos guste menos, no tenemos por qué entender que pueda ser una mala solución para gente que realmente lo veo atractivo. Entonces, yo, yo ahí no me metería, pero sí que creo que está bien, por lo menos, que se haga el esfuerzo de clarificarlo; que hay, mucha gente que no tiene ni idea de a qué nos estamos refiriendo y por lo menos esto sí que clarifica.

Respecto del tema de las viviendas turísticas. Bueno, yo creo que está bien que la ley no se meta en ese, aunque es verdad que la vivienda turística puede suponer en algunos municipios, sobre todo los especialmente atractivos, un incremento del precio de la vivienda. Lo cierto es que eso también se puede perfectamente controlar a través de control de la actividad económica. Estamos pensando que es una actividad económica, que muchos particulares se han lanzado porque efectivamente el mercado arrendaticio digamos de uso, de uso de vivienda habitual pues estaba, que generaba miedo o temor de y por eso el mercado se ha ido al turístico.

Bueno, pues yo creo que en muchas ocasiones ha sido entiendo eh, que ha sido una especie de burbuja en el momento en el que alguien, un particular ve lo complejo que es gestionar una vivienda turística que no es una actividad económica suya propia o que se dedique digamos profesionalmente sino que lo quiera como ingresos adicionales, yo creo que también se ha, se ha visto que ha descendido.

Y luego el control efectivamente tiene que ser de esa actividad económica cómo queremos desarrollar, igual que hay mercados regulados en otros sectores. Bueno, pues eso yo no creo que tenga que ser propiamente objeto de la Ley de Vivienda; creo que además merece que tienen sustantividad propia, merece una dedicación especial o una ley especial para eso.



El Plan MOVIVA, ningún problema, yo puedo pasar efectivamente pasará una propuesta de ese artículo para que podamos aprovecharlo todo, en su caso las posibles deducciones fiscales, y podamos aprovechar también sin ningún problema, sin que suscite dudas el desahucio administrativo, la autotutela. Efectivamente yo creo que tiene que haber un acto administrativo, sin perjuicio de que detrás de ese acto administrativo, esa resolución en la cual se concede al tercero demandante de vivienda ese arrendamiento por un precio limitado o asequible, que además bueno, pues haya una resolución que permita que la administración en un momento dado, pueda usar esa autotutela. Sobre todo porque son, insisto, arrendamientos de larga duración si acceden al registro de la propiedad, igual yo creo igual sentido, analogía podríamos entender que es un derecho patrimonial de la administración en momentos de la titular arrendataria o el arrendatario de ese inmueble.

Tema de voy a pasar a..., esta es una cuestión que también se hizo por parte de del Sr. De la Gándara, y se ha hecho también por el Sr. Hernando respecto de la supervisión, que me paso ya a la intervención y a las preguntas concretas del Sr. Hernando respecto de la supervisión, efectivamente yo, claro, sobre todo viniendo de un estudio del derecho privado, me resulta especialmente interesante que la administración tome medidas porque ya he anunciado y he puesto de manifiesto que desde el ámbito de la jurisdicción civil pues no se va a ejercer, digamos, ninguna tutela de estas viviendas protegidas, con lo cual efectivamente, tiene que ser la administración la que tome la iniciativa casi preventiva, no para que no llegue a los tribunales.

En ese sentido, yo creo que, efectivamente, las sociedades públicas en el caso de Cantabria ¿no? GESVICAN como medio propio, pueden dedicarse a la gestión de esta supervisión, tengo mis dudas y creo que así está reflejado en la ley de que puedan ejercer funciones de inspección, creo que esa es evidentemente una función que tienen que hacer funcionarios o empleados públicos, puesto que además en la propia ley se les atribuye la presunción de veracidad, el tema de autoridad y luego para que los expedientes no se anulen, pero sí que es verdad que pueden hacer esa labor, perfectamente. Y de hecho en sectores del mercado regulados como pueden, ser antes he puesto el ejemplo, sobre todo porque es el más, el más llamativo, porque sabe todos los años publicado en el Boletín Oficial del Estado la concesión a las empresas que concursan a estos servicios, de expertos técnicos independientes que hacen informes, efectivamente informes o dictámenes que ayudan a los inspectores del Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a incoar expedientes disciplinarios o sancionadores contra determinadas entidades de crédito.

Esto es el famoso, voy a emplear un anglicismo que se me perdone si alguien no le gusta el anglicismo, yo creo que está bien, porque es muy gráfico, estos los anglosajones tendrán muchos defectos, pero también son muy creativos. Y hablan del mystery shopper, el mystery shopper es un infiltrado que va a una entidad bancaria y quiere contratar imaginémonos un fondo de inversión o un determinado producto financiero y ese cliente no es más que un experto que está así definido en la concesión y que luego va a hacer un informe sobre si le hacen bien el MiFID sobre si le hacen bien, eso ya en temas de préstamos hipotecarios ¿no? si les pasan bien el cuestionario o no, y en caso de que se salten algunos de los requisitos que se establece por la normativa europea luego traspuesta por la normativa española, se hace el informe técnico además refleja exactamente cuáles han sido los pasos. Y con ese informe el inspector correspondiente del Banco de España incoa un expediente absolutamente impecable y se instruye y se finalmente se resuelve con el resultado que sea.

Es decir, puede ser sanción y hay muy pocos poquísimos, no podría hacer un porcentaje aunque se publica por el Banco de España, sale también a la vergüenza pública de las entidades que son más sancionadas, pero no se recurren. Es decir, que están tan bien incoados los expedientes y tan bien tramitados, y el informe es tan contundente y está tan bien armado, que efectivamente, cuando hay una sanción se asume. Y esto yo creo que es algo que efectivamente puede utilizarse porque es una forma de que la administración pueda llegar más allá en el control y supervisión de la observancia de sus normas, y yo creo que cuando, efectivamente los medios son limitados y tenemos cierto encorsetamiento en las plantillas y la dificultad que puede haber, porque además puede también haber picos de demanda o picos de posibles fraudes, que en el momento en el que se en el momento en el que se truncan, pues en fin, también es todo ese efecto llamada. Cuando hay algún hueco y hay fraude, puede haber mucho y cuando se ve que la administración toma medidas, bueno, pues se desarticula, y esto yo creo que puede ser muy interesante.

El tema de ayudas directas, bueno, yo ahí ya no me voy a meter y sí que es verdad, bueno, que para contestar ya por último al señor..., no sé si me dejo alguna en el tintero pero veo el tiempo, al Sr. De la Gándara respecto del enfoque de la vivienda protegida, pues sí que es verdad que 30 años puede parecer mucho, pero no significa que durante 30 años alguien tenga que estar en un régimen de alquiler, existen también y están recogidas en la norma los alquileres con opción de compra, puede haber cierta rotación, sobre todo yo creo que en la vivienda protegida la aspiración natural, otra cosa es que se puede estar de acuerdo o no, la aspiración natural de toda persona es adquirir, en España, es de adquirir la vivienda en propiedad y yo creo que estas soluciones sobre todo ahora mismo de alquiler asequible, etcétera, no tienen vocación de permanencia. Sí que es verdad que la administración tiene que establecer un periodo de garantía. 30 años además ha servido para unificar porque había una cantidad de regímenes especiales de vivienda protegida, que era un poco caótica, unos tenían un plazo de 20 años, dos de 30, otros de 15 al final se ha unificado y yo creo que eso también da seguridad jurídica, pero no hay que agotar, entiendo que la intención no es que se agote en esos 30 años o que se transmite o que haya esa vocación de permanencia.



Y nada más. No quiero tampoco extenderme mucho más, en todo caso, como voy a mandar también las propuestas por escrito que se me han pedido, si alguien se queda con alguna cuestión que no haya podido responder, pues me puede perfectamente pedir alguna aclaración.

Muchas gracias.

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

Profesor Varona, tiene la palabra.

EL SR. VARONA ALABERN: Muchas gracias.

Ante todo muchas gracias Pedro Hernando por tu felicitación fue alguno mío y ya era entonces era delegado y ya se veía que, en fin, que podía seguir la carrera política, como así ha sido. Muchas gracias.

Pero bien, contestando brevemente a las distintas cuestiones, sí, pero no lo pillé...llegué más tarde, Bueno, en relación con las observaciones o comentarios que se han hecho, es verdad que yo entiendo que esto no es una ley fiscal ni pretendía introducir medidas fiscales, sino más bien una ley genuinamente vinculada a la vivienda, casi exclusivamente siendo inevitable realizar también algunas alusiones al ámbito fiscal.

Pero considero que esas asimetrías de las que antes he hablado, o esa necesidad de ensamblaje entre la terminología propia que acuña esa Ley de Vivienda y la que existe en el ámbito tributario, se puede resolver en al menos en lo que compete a la comunidad autónoma, en la ley de acompañamiento, al final, en las modificaciones correspondientes que tributariamente se realiza cada año ¿no? Entonces no, no creo que hubiese problema, lo que pasa es si es cierto que se tendrá que atender con sentido técnico; es decir, no pueden ser un plan de un trasvase, en fin, un poco ligero porque entonces sí que puede crearse problemas importantes a la hora de aplicar el beneficio tributario. Hay que saber exactamente qué es lo que está regulando la vivienda y cómo lo queremos tratar en el ámbito fiscal. Pero ese traspaso en el ámbito, al menos en los impuestos cedidos no hay ningún problema en los que hay competencia, en la parte de deducciones de renta y en transmisiones patrimoniales y luego bueno, en los tributos propios ¿no? Creo que, en fin, que en cualquier momento tributos propios se puede modificar por la propia comunidad autónoma cuando quieran, sin más limitaciones. Bien, por tanto, no, no hay problema en esa en ese trasvase que antes indicaba.

En relación con el turismo, es cierto que plantea el turismo, plantea muchos problemas y también tiene una gran riqueza. Yo creo que en el turismo hemos de ser muy inteligentes y a veces podemos no ser lo; es decir, por una parte, no podemos negar que, que es una fuente de riqueza de nuestro país y que hay que alimentarla con sentido profesional, es decir, coordinar a mucha gente que a veces en el ámbito turístico faltan profesionales que sepan ver que la unión hace la fuerza, que la coordinación genera sinergias y que eso, eso es modo de vivir durante muchos años mucha gente ¿no?, eso no lo podemos perder; al revés, yo creo que se tiene que introducir gente muy inteligente y muy bien preparada para profesionalizar mucho más ese campo, ¿no?

Y al mismo tiempo eh, y eso lo comparto con usted, es cierto que el turismo genera en el ámbito especialmente de la vivienda muchos problemas. Por ejemplo, yo no iría vivida a las Islas Baleares, no podría ir porque es que me costaría mucho más si soy médico, si soy profesor universitario, el pago del alquiler, a saber cómo vivo que pues en definitiva la renta que obtuviese ¿no?, y eso al final generará unos grandes problemas en las propias comunidades autónomas, porque los buenos profesionales se marcharán no?.

Bueno, pero al margen de eso hay que entrar en estas cuestiones, por supuesto que sí; por ejemplo en el ámbito fiscal, para que usted se haga una idea, el arrendamiento de uso turístico hasta hace poco muchos propietarios deducían el 50 por ciento, antes era el 60 por ciento, el 60 por ciento, porque, bueno, pues lo ponía en renta arrendamiento normal. ¿Qué está sucediendo? Pues que no están, no está bien regulado, incluso fiscalmente, y no está bien controlado; no tiene ningún sentido que usted deduzca 50 por ciento cuando realmente está realizando una actividad económica, e incluso, incluso se plantea la duda de si esa actividad económica o rendimiento de capital inmobiliario. Régúlenlo hacienda, régúlenlo. El otro día tuvimos una reunión con varios inspectores de hacienda y cada uno discrepaba. Pues al final nos sentamos, lo pensamos cómo queremos regularlo, como pueden ser lo mejor para todos desde distintos puntos de vista y ponemos en marcha.

Es decir, esa regulación, el ámbito fiscal y, por supuesto en el ámbito de la vivienda, pues tendrá que ocupar su lugar correspondiente para que, por una parte, como actividad económica que pueda generar riqueza no se pierda; es decir, que se valore, pero siempre sin apartar sin, sin reducir, sin malograr el arrendamiento de vivienda antigua. Cuando haya colisión habrá que dar prioridad al arrendamiento de la regulación de vivienda tradicional, pero a veces puede no haberla ¿no?

Yo sí comparto la idea de Eduardo; desde hace mucho que ha habido una especie de fin de explosión en arrendamiento de uso turístico, da más dinero y demás, pero también es verdad que no se han aplicado todas las, los controles y la normativa hasta el final, la existente ya. Porque si a una persona, muy bien. resulta que usted, resulta que ha



estado deduciendo los últimos cuatro años al 50 por ciento, ¡hala, a devolver a hacienda los últimos cuatro años -los otros han prescrito- con intereses de demora! Amigo mío si uno ya dice: oye, pues yo soy un poco mayor para ir allí acompañando a la gente ir y venir, a lo mejor ya me conviene montar una empresa con toda su toda su organigrama y ya, ya no es tan atractivo para tanta gente porque ya exige una profesionalidad. Bueno es una pequeña digresión. Lo que sí comparto es, en definitiva, que no podemos perder la riqueza que tiene con tanto un bandazo con el problema que plantea, que hay que resolverlo, y especialmente en materia de vivienda.

Bien, en relación con lo que sostenía, planteaba Pedro Hernando. Me parece claro, es una propuesta muy interesante, ¿no?, al final yo creo que al final también un poco el contexto al Sr. De la Gándara, no, no podemos poner en marcha el Programa MOVIVA perdiendo la reducción de renta, eh. Porque si se pierde la reducción de renta del 50 por ciento si es genérica o del 70 por ciento los propietarios no van a entrar en ese régimen porque claro, pierde mucho, o sea es un atractivo, en este caso es un atractivo porque va más acompañado de muchas garantías y de seguridad, ¿no? Entonces, esa propuesta que, que señalabas podría quizá tener encaje en el segundo supuesto de la ley de renta. En el primero y el tercero porque te dice: "Se podrá reducir el 70 por ciento en contratos de arrendamiento, cuando el arrendador propietario, arriende a una administración" Eso se cumpliría. Y luego dice: "Y ella destine – ya viene la segunda relación

Y tú hablabas de acto administrativo, ¿no? y entonces dice- alquiler social con una renta mensual menor" ...Dice, destine la vivienda. La Administración tendrá que destinar la vivienda a alquiler social – ya es alquiler, contrato de arrendamiento-, a alquiler social con una renta mensual menor a la establecida en el programa de ayudas de alquiler del Plan Estatal de Vivienda. Es decir, que la relación que exige la ley de ley IRPF para beneficiarse 60 por ciento es una relación arrendaticia entre la Administración y el tercero.

Luego dice: "Destinar a alojamiento de personas en vulnerabilidad económica" Y ahí no tengo la ley porque no ha echado mano... Miraría, no sé si habla de arrendamiento, si no hablase de arrendamiento. cabría esa posibilidad o forzada, pero es el único encaje que veo Pedro porque el siguiente sería destinar la mesa estrategia de la vivienda acogida a algún programa público de vivienda, por el que la administración competente establezca una limitación de la renta de alquiler. ¿Sabes?, es decir que está en el fondo pensando que esa segunda relación tiene que ser de alquiler para beneficiar del 70 por ciento. ¿Se podría beneficiar si la relación del 50 por ciento o del 70 es específico para este caso concreto? Claro, fuera de este caso ya es más complicado. ¿Por qué? Porque el 70 por ciento se aplica cuando el arrendatario es la administración, entonces ya te da el programa hecho, ya no tienes que plantear si es persona física, no física, no te lo da, es el arrendatario a la Administración y por tanto, ya me beneficio, si cumplo los demás requisitos. Cuando el destinatario, cuando no se aplica el 70 por ciento y el destinatario es la administración, se podría aplicar el 50 por ciento, ahora los inspectores de hacienda lo están negando y la Dirección General de Tributos también, pero la ley tampoco lo prohíbe y entonces hay una cierta inseguridad. El encaje quedaría un poco así.

Y luego en relación con, vamos, yo creo que todo lo que sea pensar esa y luego en última instancia se puede hacer una consulta también, a hacienda; decir: nosotros tenemos previsto tal, ¿ustedes que harían? porque al final es una cuestión general.

Y luego en relación con lo que se me ha preguntado de las, de los mercados tensionados. Bueno, yo voy a dar mi opinión, yo tampoco quiero ser polémico en esto. Se me pide mi opinión y yo puedo estar equivocado o puedo, puedo estar acertado, pero lo que tengo es que ser honrado conmigo mismo y decir lo que pienso. Y lo que pienso es que los las zonas tensionadas no están dando resultado y además se veía venir que no iban a dar resultado porque en el fondo supone una limitación importante en el arrendador que no se vea animado a arrendar. Esto es el *quid* de la cuestión.

Al final, es verdad que el régimen jurídico de la zona tensionada limita los precios y, por tanto, uno podría decir, bueno, pues se van a limitar los precios, pues sí pero, curiosamente, no con el resultado que se apreciaba. Por ejemplo, yo, ya que en fin, que tratamos el tema y como tengo muchos temas de vivienda le puedo decir que, en Gerona, por ejemplo, es el arrendamiento en febrero de este año es el mayor en los últimos 12 años, Gerona, zona tensionada. Barcelona es verdad que se han controlado, pero no en Gerona no, no, en otras zonas tensionadas, por ejemplo, San Sebastián, Pamplona, que se han ido incorporando. Entonces, hay un cierto baile de cifras eh. Claro, uno puede decir: bueno, ¿por qué? Bueno, pues porque al final en algún caso se permite, excepcionalmente, elevar en las zonas tensionadas el canon arrendaticio en un 10 por ciento, cuando se realizan obras de rehabilitación y tal, pero es una excepción y luego, pues se limita la subida pues a índices que también permiten por tanto cierta elevación.

Pero el hecho cierto es que los datos son los que son, y el primer dato que tenemos que tener en cuenta en materia de precios es, y ese sí que era previsible, que suben los precios de las zonas circundantes. Eso ya pasó en Postland y Berlín; Berlín también estableció hace unos años una fuerte limitación de precios y entonces los propietarios no encontraban vivienda en Berlín; se fueron a Postland y se dispararon todos los precios de Postland. Y esto es lo que está pasando curiosamente en Barcelona, porque ya puestos a dar detalles les voy a decir, por ejemplo, que en Badalona en febrero del 26 ha subido un 7,8 por ciento, en Badalona; en Tarrasa un 7,30 por ciento; en Sabadell no, en Sabadell se ha mantenido, pero por ejemplo en Mataró - todos estos son zonas... hablo de Barcelona porque ha sido la primera, tengo que, que explicar- el 8,10 por ciento en Mataró Gerona también habrá subido mucho. Pero bueno Gerona es otra ciudad.



Pero lo que sí se ve es un fenómeno de aumento de la demanda en los alrededores, automáticamente y, por tanto, sube el precio. Bueno, eso en relación con los precios, pero el problema no es tanto el de los precios, a mi juicio, como el de los contratos de arrendamiento, que caen en picado, caen en picado, y ese sí que es un dato. Ahí no podemos discutir. Podemos discutir las razones, pero el dato es el que es. Miren, eso sí que lo tengo aquí porque me lo facilitaron precisamente porque son datos de vivienda. En Barcelona, en enero- septiembre del 22 se firmaron 35.637 contratos de alquiler de larga duración, estamos siempre en lo mismo. En el periodo enero-septiembre del mismo año, el 23, 30.132. En el 24, 25.247. Y en el 25 se firmaron 22.881 contratos. Es decir, que en tres años ha bajado el 35,79 por ciento el número de contratos de larga duración.

Entonces esa es la cuestión. Es decir, de qué me sirve a mí mantener unos precios en los términos que les he dicho que no están claro que sea así, o sea, que es decir que al final hay un cierto baile de números, pero de qué me sirve como hipótesis de trabajo vamos a poner que lo mantengamos si al final se, se, se, se está vaciando la oferta de vivienda de alquiler. De qué me sirve decir, no, estoy controlando los precios, pero antes tenía 100 y ahora tengo 80 casas que ofrecen en alquiler. Y ahora tengo 60 y ahora tengo 40. Oiga, pero si usted está impidiendo satisfacer lo que necesita la gente, que es precisamente acudir al mercado para poder tener una vivienda de alquiler.

Entonces eso es un hecho y entonces la pregunta es. ¿Por qué? Y ahí podemos discutir, porque eso es vale la pena pensar en ello ¿Por qué puedes estar, por qué puede estar sucediendo este fenómeno? Es decir, por qué al final, cuando hay un régimen jurídico, al que ahora me referiré brevemente, en materia fiscal benefactor, beneficioso, el propietario no se ve animado a ofrecer su vivienda de alquiler. Por cierto, cada vez dirá más esa reducción porque muchos entraron en ese mer, se han encontrado ese mercado entrando en vigor la ley. Pero, claro, cuando lleguen los cinco años se retirarán; es decir, muchos están ahora son contratos en vivo, pero cuando llegue el quinto año dirán yo me voy, eso es lo que se está viendo ahora, se está esperando al quinto año. Se está pasando esto, o sea que el pico lo dará dentro de dos años.

Bueno, cierro paréntesis ¿cuál es la razón? Porque claro, ustedes me podrían decir, bueno, es que la ley ofrece ventajas fiscales, y es verdad, es verdad, el régimen en la reducción de, en rentas de alquiler es el 50 por ciento con carácter general y, en cambio, si es zona tensionada puede ser hasta el 90 por ciento y 70 por ciento, y 60 en algunos casos, pero el 90 por ciento, 90 por ciento cuando el particular reduzca un cinco por ciento el alquiler respecto del anterior y el 70 por ciento cuando sean jóvenes de menos de 35 años, puede hacerlo.

Entonces, claro, eso es un gran ahorro, ¿por qué no es atractivo? Bueno, pues a mi juicio, por la siguiente, porque no es atractivo. Es decir, que eso, de ese hecho partimos, es decir, porque el propietario no lo quiere, y partimos de la base de que no se le fuerza al propietario, ni tiene una obligación jurídica de hacerlo, él elige en función de sus valoraciones y sus ponderaciones. Entonces, ¿por qué? Pues mire, yo he llegado a la siguiente conclusión, porque el rendimiento, si algo se trata bien en materia fiscal en nuestro ordenamiento tributario, si la vivienda en algún caso está bien tratada; la vivienda está muy maltratada en el ámbito fiscal, por todos lados se paga atributo por vivienda salvo dos, dos, dos elementos, dos impuestos concretos, dos momentos concretos. Uno es el de la exención por reinversión. Sabe usted que si usted tiene una vivienda habitual y compró la vivienda por 150.000 euros y la vende por 300.000, tiene una plusvalía, si reinvierte, pues esa otra vivienda habitual, su vivienda habitual, eso está exento. Y si lo hace en menor cantidad de los 600.000, en la proporción correspondiente. Y eso es un ahorro importante.

Y el segundo es el del arrendamiento, el del arrendamiento y el arrendamiento mientras no está maltratado en España, porque, en primer lugar, la base imponible se calcula, el rendimiento neto se calcula por la deducción de ingresos que se obtengan menos los gastos; y los gastos es bastante generoso legislador, porque no es un elenco tasado. El, la descripción de gastos es muy numerosa, o sea que ya de por sí incluye muchos, pero tampoco está tasado, o sea, que alguno podría incluir.

Pero es que además admite también la adopción de las amortizaciones, el tres por ciento de la construcción; no del valor total del inmueble, porque la parte del terreno no se amortiza no es amortizable, pero la construcción sí lo es. Entonces ya de entrada el particular, el propietario ve que puede deducir bastante, y si a eso en el arrendamiento de vivienda ordinario puede añadirle la reducción del 50 por ciento, la pregunta es ¿quiero yo pasar al 70 o 90 por ciento?, que no es automático, tengo que hacer lo que me dice la ley para beneficiarme de ello, que a lo mejor no quiero tener una persona de 30 años, no lo sé.

Pero, en cualquier caso, en cualquier caso, quiero yo hacer con todo el elenco de obligaciones y deberes que tengo que asumir y con las infracciones que pueda haber, por ejemplo, una de las, las obligaciones -que tiene un deber- es publicar la renta de los últimos años. Bueno, pues a lo mejor la gente no le gusta decir, vale, yo cuando publicó en el tablón de anuncios, digo que está cobrando 1.300 euros. Bueno, pues muy bien, a mí no, a mí no, a mí no se me caen los anillos, yo lo haría sin ningún problema, pero a lo mejor hay mucha gente, que lo puede, pues le puede molestar.

Pero es que el problema no sé si es que al grupo de deberes van anudadas unas sanciones muy fuertes, y entonces, 1 puede decir. Oye, que la sanción en Cataluña son 6.000, 60.000 y hasta varios centenares de miles de euros. Y dice, oye, pues yo me quedo con el régimen general, que es el 50 por ciento, ya deduzco bastante, porque la ley me lo permite y no entro en un mundo en el que no sé muy bien cómo voy a salir ¿de acuerdo? O sea, ese es mi razonamiento.



Pero al margen de eso, el grave problema de la zona tensionada es que reduce drásticamente el número de contratos de alquiler. Caen en picado, y eso es un hecho. Ahí nadie le puede. Podemos discutir las razones, podemos discutir si es bueno o malo, si los precios se mantienen, pero que cae, cae. Claro, si caen la oferta de alquiler pues ya me dirán. Puedo decir, pues muy bien, pues a lo mejor Barcelona sí que podría decir Barcelona, por si ahora estoy en el uno por ciento o en el último mes, y además voy a ser sincero, en el menos algo, Barcelona controlado, pero amigo mío, nadie encuentra casa, por una casa hay 400 peticiones y eso genera, no se quiere reconocer, mercado negro, porque es que ya me dirá usted, si yo quiero ir a una casa y no puedo, no puedo ir a una casa; es una, es un bien de extrema necesidad. Pues eso no se controla, pero es muy difícil evitar.

Nada más.

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

Sr. Blanco para la dúplica tiene la palabra.

EL SR. BLANCO TORCAL: Nada, dar las gracias a los comparecientes.

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

Sr. Zuloaga tiene la palabra.

EL SR. ZULOAGA MARTÍNEZ: Muchas gracias a ambos comparecientes Y hemos tomado buena nota de sus aportaciones.

Gracias.

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

Sr. Hernando tiene la palabra.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias nuevamente a los dos profesores y yo creo que sus aportaciones pueden servir para matizar algunas de las cosas de esta ley, y yo creo que para mejorarla en algunos de los sentidos que han sido planteados por los, por los portavoces.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señoría. Sr. De la Gándara.

EL SR. DE LA GÁNDARA PORRES: Sí, antes de dar las gracias unas matizaciones breves. Sí, es verdad, la opción de compra es importante, lo ha señalado ahora y es muy importante, entiendo esa facultad y esa que puede la persona ahorradora llegar a adquirir la vivienda.

En segundo lugar, yo creo que se nos ha olvidado, lástima, claro, hablamos de arrendamiento turístico, pero yo, si mañana me viene un estudiante y le matriculo en un curso de español siete días es un arrendamiento de estudios de siete días, un arrendamiento turístico. Es decir, entonces hay matices que debemos analizar, porque no podemos confundir el turístico con el arrendamiento, el arrendamiento de pisos turísticos, con el arrendamiento de temporada de estudios o arrendamiento de temporada de vacaciones, y esa es la realidad, que tal vez a lo mejor nos estamos confundiendo muchas veces cuando hablamos aquí de pisos turísticos.

Sí, efectivamente, cuando hablaba de mercado tensionado la realidad es que la oferta disminuye y las zonas limítrofes aumenta la renta y se dispararon los contratos, ¿no? Y, efectivamente, cuando ha dicho de las desgravaciones de los arrendamientos, bueno, no son tan fáciles. Si usted hace una obra y lo alquila 11 meses, la obra hay que dividirla por 12 meses y aplicar 11. No puede sacar toda la obra. Quiero decir que Hacienda también después tiene sus lecturas, segundas lecturas ¿no? Pero por lo demás yo he estado encantado con este debate que han generado y darles las gracias por su presencia.

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

Bueno, pues muchísimas gracias a los comparecientes por su buena disposición, por sus aportaciones, por su tiempo. En lo personal ha sido un gusto volverles a escuchar casi 30 años después, en otro foro, como es este y sin la presión de los exámenes, pero ha sido un verdadero placer escucharles. Reiterar y en nombre de toda la comisión la enhorabuena al



doctor Varona por, por ese premio, y en cuanto al doctor Vázquez le vamos a tener aquí también muy pronto, el día 25 para hablar de vivienda en el Diálogo Joven Europa, o sea que muchísimas gracias.

Y concluido el orden del día, no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

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

BORRADOR