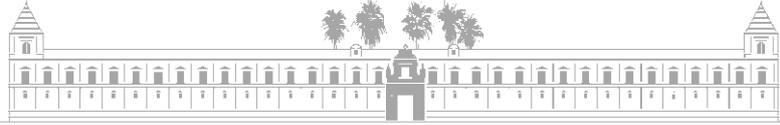


DIARIO DE SESIONES D S P A

DIARIO DE SESIONES



PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

COMISIONES

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

Presidencia: Ilma. Sra. Dña. Manuela Serrano Reyes

Sesión celebrada el martes, 25 de julio de 2017

ORDEN DEL DÍA

PROYECTOS DE LEY

10-17/PL-000001. Comparecencia de los agentes sociales y organizaciones que pudieran estar interesados en la regulación del Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

SUMARIO

Se abre la sesión a las nueve horas, seis minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecisiete.

PROYECTOS DE LEY

10-17/PL-000001. Comparecencia de los agentes sociales y organizaciones que pudieran estar interesados en la regulación del Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (pág. 5).

Intervienen:

Dña. Soledad Ruiz Seguín, secretaria de Políticas Sociales de Unión General de Trabajadores de Andalucía (UGT Andalucía) (pág. 5).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. José V. Blanco Domínguez, representante de Comisiones Obreras de Andalucía (CC.OO. Andalucía) (pág. 10).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Rafael Ibáñez Reche, gerente de Vimcorsa y vocal de AVS Andalucía (pág. 15).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

Dña. Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular Andaluz.

Dña. Inmaculada Nieto Castro, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía.

Dña. Isabel María Moya García, miembro del Gabinete Jurídico de la Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de Andalucía (FACUA) (pág. 24).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Juan Moreno Rodríguez, representante de la Unión de Consumidores de Andalucía (UCA/UCE) (pág. 29).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

Dña. Isabel Peñalosa Vázquez, secretaria de la Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa AL-ANDALUS (pág. 33).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Fernando Herrero Sáez de Eguilaz, secretario general de la Asociación para la Defensa de los Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucía) (pág. 39).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Antonio Manuel Rodríguez Ramos, profesor de Derecho Civil del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios de la Universidad de Córdoba (pág. 45).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

Dña. Inmaculada Nieto Castro, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía.

D. Juan José Pretel Serrano, decano de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad (pág. 51).

D. Diego Palacios Criado, vicedecano de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad (pág. 55).

Dña. Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular Andaluz.

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Joaquín Delgado Ramos, vocal de la Junta Territorial del Colegio de Registradores de la Propiedad (pág. 58).

D. Carlos Hernández White, del G.P. Ciudadanos.

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Francisco Javier García-Valdecasas Alex, presidente del Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (pág. 65).

Dña. Beatriz Rubiño Yáñez, del G.P. Socialista.

Dña. Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular Andaluz.

D. Carlos Hernández White, del G.P. Ciudadanos.

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

D. Jesús Maeztu Gregorio de Tejada, defensor del pueblo andaluz (pág. 72).

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

Dña. Inmaculada Nieto Castro, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía.

Dña. Beatriz Rubiño Yáñez, del G.P. Socialista.

Dña. Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular Andaluz.

D. Carlos Hernández White, del G.P. Ciudadanos.

D. Francisco Javier Arellano Gómez, representante de Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) (pág. 84).

Dña. Inmaculada Nieto Castro, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

D. Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía.

Dña. Beatriz Rubiño Yáñez, del G.P. Socialista.

Se levanta la sesión a las quince horas, treinta y un minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecisiete.

10-17/PL-000001. Comparecencia de los agentes sociales y organizaciones que pudieran estar interesados en la regulación del Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Bueno, señorías, buenos días.

Damos comienzo a la comisión para tratar un único punto del orden del día que es la comparecencia ante la Comisión de Fomento y Vivienda de los agentes sociales para dar su valoración en relación al Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía mediante la modificación de la Ley 2/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Pues bien, una vez hecha la introducción pasamos a las distintas intervenciones y vamos a empezar la comisión con la Unión General de Trabajadores de Andalucía, y para ello tenemos aquí a doña Soledad Ruiz Segúin, secretaria de políticas sociales, y doña Sara Tejada Lozano, técnica de la secretaría institucional.

Pues bienvenidas al Parlamento, buenos días, y deciros que tenéis 10 minutos para vuestra intervención y después tendremos oportunidad de que los portavoces os hagan alguna pregunta. Y, nada más, bienvenidas y tenéis la palabra.

La señora RUIZ SEGUÍN, SECRETARIA DE POLÍTICAS SOCIALES DE UGT ANDALUCÍA

—Muchas gracias, señora presidenta.

Buenos días, señores y señoras parlamentarios.

En nombre de la Unión General de Trabajadores quisiera agradecerles la invitación que nos han cursado para comparecer en esta comisión, en este proyecto de ley, en un proyecto de ley que plantea establecer el derecho de tanteo y retracto en los desahucios de vivienda, y que va a modificar por ello dos legislaciones importantes, la que regula el derecho a la vivienda y la que regula las medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Desde UGT Andalucía siempre hemos defendido el derecho a la vivienda, que es uno de los principales retos que tiene nuestra sociedad, hacerlo efectivo como marca la Constitución española. Creemos que además es una responsabilidad de los poderes públicos adaptar todas estas medidas necesarias para contribuir a que la ciudadanía pueda tener acceso a una vivienda digna, sobre todo tras los efectos devastadores que la crisis ha generado en el caso concreto de la vivienda y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, que supuso que muchísimas personas, muchísimas familias, perdieran sus hogares a causa fundamentalmente del desempleo, responsable último, por no hacer frente al pago de sus hipotecas.

UGT ha venido, además, reclamando durante años un cambio en la legislación hipotecaria, que se vuelve a anunciar ahora para antes de finalizar el verano, y de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, que

son competencias del Estado como sabemos, para que en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en caso de impago, se permitiera liquidar la deuda con la entrega de la vivienda a la entidad financiera; es decir, con la dación en pago de la misma, incluso con carácter retroactivo, como solución preferente para este tipo de casos tan dramáticos para las familias. O bien permitir seguir residiendo en la vivienda habitual mediante el pago de un alquiler social no superior al 30% de los ingresos mensuales de la unidad familiar para hacerlo lógicamente efectivo. Y con ello, en nuestra opinión, se anteponía ese derecho a la vivienda digna que consagra, como digo, la Constitución española y nuestro Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Pero desgraciadamente estas y otras medidas no se han puesto en marcha o han llegado demasiado tarde sobre todo si atendemos a la abultada cifra que la crisis ha dejado en forma de desahucios. Y aunque se esté diciendo que ya hemos salido de la misma, de la crisis, solo en el primer trimestre del 2017 se han registrado en España más de 17.000 desahucios, un 2,2% más que la anterior, tras siete trimestres de descensos, y en Andalucía 2.927, solo por detrás de Cataluña, aunque sigue siendo la comunidad autónoma con mayor número de ejecuciones hipotecarias, hasta 1.515 en el primer trimestre.

En el punto más álgido de la situación descrita a nivel nacional se tuvo que regular la suspensión inmediata por plazo de dos años de desahucios a familias en situación de riesgo a través de la Ley de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, para restaurar la deuda y el alquiler social. Y posteriormente también la Ley que regulaba un mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, donde se regula una dación en pago con unos requisitos en nuestra visión muy, muy estrictos, que a la postre además ha resultado prácticamente imposible que muchas de las personas afectadas puedan acogerse a esta modalidad.

Además en nuestro sindicato creemos que estas medidas suponen realmente un desengaño para esas familias, que no incentivan, ya que si el deudor no puede pagar en cinco años las deudas que tenga con las administraciones, o se recupera económicamente, los bancos podrán reactivar las deudas extinguidas, lo que a nuestro juicio crea mucha incertidumbre y no ofrece además aliciente ni siquiera para que se salga de la economía sumergida, si ese fuese el caso.

En este caso concreto que nos ocupa de modificación de ley, esta dación en pago contempla, recoge expresamente la posibilidad, esta posibilidad que planteamos, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía; redacción que además se ha introducido en este último borrador, y pasando además..., teniendo en cuenta las consideraciones que había realizado el Consejo Económico y Social, concretamente en los artículos 72 y 73 de la Ley 1/2010.

Valoramos en esta cuestión, lógicamente, este proyecto de ley positivamente, con carácter general de la norma, que pueda plantear esta cuestión. Y, como decíamos al inicio, para nuestro juicio llega tarde porque la situación más álgida fue en otro momento. Pero que, en todo caso, lógicamente hemos apoyado esta modificación que regula este derecho de tanteo y retracto a la Administración de la Junta para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.

Con este derecho se podrá proceder al alquiler social de dichas viviendas, cuestión que creemos muy importante para mitigar tal y como recoge la exposición de motivos las consecuencias desfavorables del actual escenario de ejecuciones hipotecarias para los grupos sociales más desfavorecidos.

Ahora bien, no compartimos en absoluto que con esta norma se vaya a incrementar el parque de viviendas vinculado a políticas sociales, ya que el parque de viviendas con ese uso no debe estar supeditado al número de viviendas intervenidas por la Administración andaluza, sino fruto de una verdadera política social de la misma en la que deben intervenir varias consejerías, y a nivel local las administraciones a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida con un funcionamiento óptimo del mismo.

Tanto en estas cuestiones como en todo lo relativo con el cumplimiento de la función social de la vivienda, es necesario que se desarrolle cuanto antes y de manera eficaz el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que ha sido además consensuado con los agentes económicos y sociales más representativos y que supone un documento general de planeamiento en materia de vivienda que era una necesidad imperiosa en nuestra comunidad, y tendente, sobre todo..., porque contempla sobre todo un programa de captación de viviendas también procedentes de entidades financieras para situaciones de emergencias habitacionales.

Saludamos también que se hayan tenido en cuenta las sugerencias que introdujimos en el dictamen del CES, y que fue realmente compartido por todos los grupos, de la modificación de los artículos 79, 80 y 81, según lo que ya se ha recogido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación en este apartado que he comentado con anterioridad.

Por otro lado, nos hubiese gustado también que la Administración andaluza fuese un poco más allá y con otro tipo de medidas antes de tener que llegar a hacer efectivo el derecho de tanteo y retracto, obligando a las entidades financieras deudoras a aceptar las daciones en pago como primera opción antes de producirse la adjudicación o el lanzamiento, medidas siempre muy traumáticas, aunque lógicamente entendemos que no tiene competencia, que no puede invadir la competencia, que son del Estado, en materia procesal. Pero, aunque podamos entender que no invadamos competencias, difícilmente una familia podrá entender que se le deje caer para luego poder intentar reflotarla a través de esta vía.

Y junto a estas modificaciones también ha habido modificaciones para la tipificación de prácticas o conductas que ya se venían dando en la ocupación o en el uso de la vivienda, cuestiones que eran importantes a nuestro entender, ya que desvirtuaban o que podían llevar a situaciones injustas que no son las perseguidas por la modalidad de vivienda y suelo protegido, y que resaltábamos como muy positiva su regulación a través de la nueva norma. Por tanto, lo que se refiere a las infracciones, a la devolución de cantidades entregadas a los promotores, a lo no entrega de vivienda, que han producido situaciones que existían, que estaban ahí durante mucho tiempo y que, efectivamente, generaba una desprotección y verdaderos dramas humanos detrás de todos esos promotores sin escrúpulos.

Y, por último, y aunque entendemos que siempre seguimos inmersos en un contexto del marco de estabilidad presupuestaria impuesto a nivel estatal por el Gobierno de la nación, no entendemos cómo esta norma no viene acompañada de un presupuesto suficiente, o se prevé dotar presupuestariamente una partida más elevada para ello. Ya que si atendemos a la aprobada por el periodo 2016-2020, solo se podrían adquirir unas 19 viviendas al año. A todas luces, muy escasa en cuanto los datos que le acabo de referenciar y son los datos oficiales estadísticos. Si esta aportación presupuestaria no se contempla no será más que otra norma con buenas intenciones, pero ineficaz en la práctica y sin que se puedan beneficiar realmente todas las personas afectadas y que están en riesgo de exclusión social o en situación de pobreza por pérdida de la vivienda.

Nada más. Esperamos, señorías, que les sirvan nuestras observaciones y propuestas para mejorar el contenido de la ley. Y quedo a su entera disposición.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Ruiz, por su intervención, por ajustarse a los tiempos. Y tenemos ahora la oportunidad de que los portavoces hagan alguna pregunta.

Señor...

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Primero de todo, muchísimas gracias por su intervención.

Yo voy a ser muy conciso, tengo dos preguntas. ¿Cree que a la hora de desarrollar este instrumento de tanteo y retracto se incentivarán las ejecuciones hipotecarias? Primera pregunta. Y la segunda pregunta es si cree que la consejera tendrá capacidad suficiente ante el incremento de actividad administrativa a la hora de coordinar toda la información que se va a generar a la aplicación de la ley.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Cuando usted quiera.

La señora RUIZ SEGUÍN, SECRETARIA DE POLÍTICAS SOCIALES DE UGT ANDALUCÍA

—Por empezar por la última. Yo sí creo que Fomento tiene capacidad para llevar a cabo esta cuestión. El problema que yo veo desde el punto de vista de la Administración es la coordinación con otras administraciones, sobre todo con la Administración local. No han funcionado los registros locales, hasta ahora se han planteado como una de las herramientas más importantes para conocer el estado real, en tiempo real, y que eso es algo que va además reclamando la Consejería de Fomento, y le cuesta, pues, ponerlo en marcha. Eso sí que lo sé de buena tinta. Y en este sentido yo creo que tiene capacidad, solo que hay que reforzar y no solo coordinar, sino que otras administraciones colaboren en este apartado, en esta cuestión.

Y la otra, no creo que esto pueda incentivar a las ejecuciones hipotecarias. Lo que yo creo es que las ejecuciones van a seguirse produciendo por situaciones concretas. Lo que ha ocurrido en este país, como bien saben, es lo que se ha venido a denominar la burbuja inmobiliaria, que explotó y nos dejó una situación realmente dramática en todo el Estado español. Y en este sentido Andalucía, pues ha sido..., no ha sido ajena, sobre todo porque todas las zonas del Mediterráneo español tienen un efecto de segunda vivienda, y un número muy importante de viviendas que hemos sufrido, que han tenido que estar en esta situación, porque en esa segunda vivienda también no han tenido posibilidades de encontrar vías de pago. Lo que ocurre es que hay una parte de lo que podría ser una segunda vivienda, y lo que nos hemos encontrado es que eran personas que era su vivienda habitual y que no han podido hacer frente por una situación específica de desempleo. Y esa cuestión creemos que no se ha tenido, por parte, después de que les hemos rescatado a la banca con nuestros fondos, los trabajadores, pues no se le ha tenido que los trabajadores y trabajadoras he-

mos hecho un aporte muy importante con nuestros impuestos, y no se tiene en cuenta una situación dramática de desempleo. Y solo en algunos casos se ha conseguido negociar, teniendo en cuenta la posibilidad, o se ha creído que hay posibilidades de esa persona de encontrar un empleo medianamente..., con un tiempo medianamente aceptable para la entidad. Con lo que nos hemos encontrado con una bolsa, como saben, en Andalucía, de pobreza que viene derivada no solo ya por esas bolsas que siempre hemos tenido de personas más vulnerables que están siempre en riesgo de exclusión, sino trabajadores pobres que han agotado todas sus prestaciones y por supuesto no han podido mantener su vivienda habitual, con lo que se ha creado realmente un verdadero drama.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

¿Alguna pregunta más por los portavoces? Pues nada.

Damos las gracias a las portavoces de UGT Andalucía, y muchas gracias por su intervención.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días. Le damos la bienvenida al Parlamento.

Y cuando usted quiera, don José Blanco Domínguez, en representación de Comisiones Obreras de Andalucía, tiene usted la palabra para una intervención de diez minutos. Cuando usted quiera.

EL señor BLANCO DOMÍNGUEZ, REPRESENTANTE DE CC.OO. ANDALUCÍA

—Buenos días a todos y a todas.

Agradecer en nombre de la organización a la que represento la invitación a comparecer en esta Comisión de Fomento y Vivienda, para exponer nuestra posición y valoración respecto al Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto.

Queremos iniciar la comparecencia ofreciendo además algunos datos ya conocidos por todos ustedes y por todas ustedes. Y es el número de ejecuciones hipotecarias que se han producido en el último semestre y en el último año en Andalucía, una de las comunidades que tiene los datos más altos. Son 11.581 ejecuciones hipotecarias en el año 2016, según los datos estadísticos del Consejo General del Poder Judicial de Andalucía. Es cierto que estos datos han ido decreciendo con respecto a los que se registraban en los años 2012-2015, coincidiendo con los años de mayor incidencia de la crisis, por ello toda iniciativa que se proponga y que tenga como fin paliar y mejorar estos datos es saludable por Comisiones Obreras-Andalucía. Resolver la situación en la que miles de familias andaluzas se encuentran en estos momentos por circunstancias sobrevenidas, como la pérdida del empleo, situándolas en unas condiciones de vulnerabilidad económica, donde la pérdida de la vivienda constituye una verdadera amenaza, es objetivo de una reivindicación y del trabajo sindical. Mientras existan familias que no puedan acceder a una vivienda digna, otras que se vean obligadas a disponer de una renta superior a un tercio de sus ingresos familiares para disfrutar de un derecho humano y social a una vivienda, Comisiones trabajará en los distintos ámbitos de actuación en los que desarrollamos nuestra actividad, ya sea en el ámbito de las empresas, ya sea en el de las instituciones, para revertir esa situación y posibilitar el disfrute de los derechos sociales y humanos.

En el año 2013 promovimos, junto a otras organizaciones, la recogida de una iniciativa legislativa popular que reclamaba la dación en pago, y una moratoria para los desahucios y el fomento del alquiler social, consiguiendo más de 1.400.000 firmas de apoyo, de las cuales más de 160.000 se recogieron en Andalucía. En este sentido, resulta necesario señalar que el problema de la vivienda en nuestro país durante los años del *boom* económico, años 2005, 2006, 2007, residía en un elevado precio de la vivienda, que unido a una política expansiva del crédito hipotecario hacía que miles de familias trabajadoras y trabajadores se hipotecaran de por vida, destinando una parte muy importante de la renta familiar al pago del crédito concedido. El estallido de la crisis puso de manifiesto las carencias y los déficits del ladrillazo.

Andalucía no ha sido ajena a esta realidad. Aquí se ha construido mucho, bajo la idea de que había mercado suficiente, un mercado incapaz de absorber las más de 600.000 viviendas que están actualmente vacías en nuestra comunidad. Y al mismo tiempo hay más de 150.000 personas demandantes de una vivienda inscritas en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda.

Es de justicia también reconocer los esfuerzos que ha hecho Andalucía, nuestra comunidad, en materia de vivienda, para proteger el derecho a una vivienda digna y adecuada. Hay un importante bloqueo normativo orientado a dar el cumplimiento al mandato..., o dar cumplimiento al mandato constitucional del artículo 47, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas. De todo el cuerpo normativo autonómico, entre leyes y reglamentos, en nuestra opinión hay que destacar la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, porque fue la primera que abordó el derecho a la vivienda desde su protección y garantía, otorgando el reconocimiento legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y municipal como los instrumentos de las administraciones para concretar las políticas de vivienda y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y a la protección jurisdiccional del derecho. Sin embargo, el aspecto más novedoso y pionero que contiene la ley es la garantía de un límite en el esfuerzo familiar para acceder a una vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, y en ello es donde consideramos que habría que destinar fundamentalmente los recursos económicos disponibles. Consideramos que es la mejor medida antidesahucio.

Sin duda, otra ley importante es la Ley 6/2013, de medidas para asegurar la función social de la vivienda, pero anulada en sus preceptos más destacados por el Tribunal Constitucional, tras el recurso presentado por el Gobierno de España.

Con el proyecto de ley que nos ocupa, el Gobierno pretende dar un nuevo impulso legislativo, que se implementa con las medidas que desde el ámbito estatal se han adoptado. Así, este proyecto de ley viene a contemplar las medidas adoptadas en el ámbito estatal para aliviar la situación de los deudores hipotecarios, debiéndose hacer mención a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, que supuso la suspensión durante dos años de los desahucios de las familias que se encuentran en situación de especial riesgo de exclusión, plazo que fue ampliado por Ley 25/2015. El objeto principal del presente proyecto es regular el derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago, a fin de proceder al alquiler social de las mismas a favor de los demandantes de los registros públicos de vivienda protegida. Siendo esto así, Comisiones Obreras valora positivamente esta norma. Señalar asimismo que se han recogido una parte importante de las propuestas de Comisiones Obreras y del Consejo Económico y Social. Entre los aspectos más positivos destacamos: la Administración ejercerá el tanteo y retracto en función de la situación de las familias, aplicándose a los colectivos de especial protección y atendiendo a un tipo de inmuebles que deben responder a las características exigidas a la vivienda de protección oficial, hasta que se adapte al Plan de Vivienda y Rehabilitación. El proyecto de ley fija como precio de la vivienda el valor del crédito a extinguir, poniendo el contador a cero en el caso de las daciones en pago, y para las transmisiones de vivienda mediante el retracto se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario más los gastos. Una vez ejercido el derecho de compraventa, el tanteo, los afectados tendrán prioridad de alquiler sobre el inmueble que ha sido su domicilio habitual. Y cuarto, el nuevo marco normativo prevé obligaciones de información y notificación a la Junta para los profesionales que intervienen en los desahucios, a fin de lograr que la Administración pueda ejercer las facultades que otorga la ley.

Y, por último, asimismo, se modifica también el régimen sancionador para prevenir abusos y reforzar los derechos de los consumidores en las operaciones de adquisición de viviendas protegidas.

Entre estas modificaciones destacamos, por su importancia, en primer lugar, que el proyecto introduce como sanción muy grave la no devolución por parte de los promotores de las cantidades entregadas a cuenta por los adjudicatarios en caso de resolución del contrato de compraventa, y, como faltas graves, que se considere el incumplimiento del adjudicatario de ocupar el inmueble como domicilio habitual y permanente en el plazo previsto.

Sin embargo, no son todo bondades, y contiene aspectos que necesariamente debemos destacar, porque en nuestra opinión puede restar eficacia a la norma, estando lejos de alcanzar los fines para los que dicta la presente.

En este sentido, resulta sobre todo llamativo el escaso presupuesto con el que cuenta esta ley, apenas cuatro millones de euros para ejercer los derechos de tanteo y retracto hasta el año 2020, y un escaso número de viviendas a las que se puede optar. Así, resulta evidente que el presupuesto es claramente insuficiente para alcanzar los objetivos que pretende la ley. Y, por ello, exigimos una mayor dotación económica para la ejecución de la medida que se pretende impulsar, ya que, de lo contrario, poco o nada efectiva será, resulta profundamente insatisfactorio y provocando una fuerte decepción para la ciudadanía.

Y, por último, también llama la atención que el proyecto de ley establezca como eje central para delimitar los presupuestos de aplicación del derecho de tanteo y retracto a la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Sin embargo, en el vigente Plan Andaluz de Vivienda no existen elementos que permitan aplicar dichas delimitaciones. Es decir, no se contempla en el plan ningún programa que aluda a lo anteriormente expuesto. Por ello, proponemos una revisión de todo el contenido del proyecto de ley en lo que se relacione con el contenido programático del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Y, por otra parte, observando que prácticamente se reproduce el contenido referido a las delimitaciones, con la sustitución del término «áreas» por «supuestos de aplicación», debemos insistir en lo ya dictaminado por el Consejo Económico y Social de Andalucía en su dictamen 1/2017.

En relación con ello, consideramos que la aplicación del derecho de tanteo y retracto no debe establecerse a través de la delimitación de zonas o áreas concretas, sino en función de la tipología de la vivienda, que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, puesto que, de lo contrario, se estaría optando por una fórmula discriminatoria que podría estigmatizar a las personas y a determinados barrios de la población.

Añadir que sería conveniente establecer un plazo para la necesaria revisión del Plan de Vivienda y Rehabilitación que facilite la puesta en marcha de esta ley.

Igualmente, en atención a mejorar la técnica jurídica, observamos que se usan de manera indistinta el uso de los términos Plan Andaluz de la Vivienda y Suelo, Plan Autonómico de la Vivienda y Plan de la Vivienda y Rehabilitación. Por ello, proponemos que se homogenicen los términos en atención del vigente plan, siendo este el Plan de la Vivienda y Rehabilitación.

Y, a modo de conclusión, desde Comisiones Obreras Andalucía consideramos prioritario que el Gobierno andaluz realice un esfuerzo presupuestario a favor de una política de vivienda real y efectiva, que dé satisfacción a las urgentes necesidades que sufre parte de la ciudadanía andaluza, brindando un presupuesto suficiente que permita cumplir el derecho humano a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Blanco.

¿Alguna pregunta por parte de los portavoces?

Señor Gil, tiene usted la palabra.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Buenas.

Muchísimas gracias por su explicación.

Como bien ha explicado, esta ley básicamente se trata de hacer, de ejercitar el derecho de tanteo y retracto para aumentar el parque público de vivienda, y pone a disposición, preferentemente a los ejecutados, esta vivienda como alquiler social.

En este sentido, ¿cree que el precio por el cual se adquieren estas viviendas es el adecuado para incrementar ese parque público de la vivienda? ¿O cree que ese precio es totalmente ineficiente para aumentar el parque público de la vivienda, que, según el presupuesto, son 93 viviendas en la previsión de un plan de vivienda andaluz a cuatro años?

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Cuando usted quiera, señor Blanco.

El señor BLANCO DOMÍNGUEZ, REPRESENTANTE DE CC.OO. ANDALUCÍA

—Nosotros, una de las principales críticas que hacemos a esta ley, desde la valoración positiva que tiene la organización, es que es imposible incrementar ese parque público de viviendas con este escaso presupuesto. Estamos hablando de que va a suponer solamente cuatro millones de euros. Y, como decía, son 93 viviendas las que se van a incorporar al parque público. Por eso, no es solo el precio de la vivienda, sino es el esfuerzo presupuestario que va a hacer la Junta de Andalucía y que debería incrementarse notablemente para que todas aquellas familias con dificultades económicas y que puedan perder su vivienda, pues, puedan optar a un alquiler social.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias.

¿Alguna pregunta más?

Pues, le damos las gracias por su intervención.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

El señor BLANCO DOMÍNGUEZ, REPRESENTANTE DE CC.OO. ANDALUCÍA

—Les dejo una copia de la comparecencia.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Vale.

Pues, muchísimas gracias.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días, reanudamos la comisión con la comparecencia de don Rafael Ibáñez Reche, gerente de Vimcorsa y vocal de AVS Andalucía.

Tiene usted diez minutos para su exposición. Cuando usted quiera.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Buenos días a todos y a todas.

Agradecer la invitación de la Cámara a esta comparecencia. Uno, como andaluz, si viene aquí viene a su casa, como esta fue mi casa hace tiempo también, pues doblemente me siento en casa y agradezco la invitación.

Vamos a ver, la ley sobre la que se nos solicita opinión consiste en la modificación de dos leyes vigentes en Andalucía, por un lado, y empezando por el final, la modificación de la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida. El texto, la memoria, etcétera, explica que se trata de una modificación que está derivada de la acción inspectora y con la finalidad de cubrir distintas lagunas que en el desarrollo de la norma se han ido detectando, con lo cual son modificaciones técnicas que nos parecen correctas y sobre las que de principio poco hay que aportar porque vienen, de alguna forma, a cubrir esas lagunas que en el tránsito de la norma se han ido detectando que existen.

La otra modificación supuestamente es la de más entidad, en la que modifica la Ley 1/2010, reguladora del derecho a la vivienda, por la que se añade un título con el fin de regular los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas procedentes de procesos judiciales y de dación en pago.

Centrándonos en este asunto, de alguna forma yo adelanto nuestra posición, que es tremendamente crítica con la norma y nos produce una profunda decepción. De verdad creemos, permítanme la expresión, que quien ha redactado la norma se merece algún tirón de orejas por los motivos que luego iremos exponiendo.

Esta norma de principio se presentó de sopetón, se presentó a rebufo de la investidura de la presidenta, no ha habido ningún debate en el ámbito de los distintos sujetos y actores sociales que se desenvuelven en el ámbito de la vivienda, fue presentada con gran estruendo de fanfarria, diciendo que era una norma con gran vocación social, una respuesta eficaz de hecho a la vivienda, que se ampliaba así la lucha contra los desahucios, etcétera.

Ese discurso es con el que se presentó la norma en su momento, en el año 2015, hasta que ha llegado a la Cámara presentándose como se plantea. Veremos que una vez más, desgraciadamente no es la primera, hace poco lo decía alguien, en la actuación de la Junta de Andalucía hay palabras mayúsculas para hechos diminutos, para hechos pequeños, para hechos bastante insignificantes.

Entrando en el asunto, y evidentemente como cualquier norma lo que hace de alguna forma es identificar una realidad, identificar un problema y pretender el remedio, buscar la solución, empecemos con el problema.

Son, siguen siendo al día de hoy, miles las familias que en todo el Estado español, y desgraciadamente con especial intensidad en Andalucía, pierden su vivienda, tanto los que la habían adquirido a través de una hipoteca o de cualquier operación bancaria, como los que la pierden porque no tienen capacidad económica para pagar el alquiler. Este segundo aspecto no está tratado en la norma, no hay una respuesta a esta segunda situación, sí supuestamente a la primera.

Esa es la realidad a la que se le quiere dar respuesta, esa realidad es la que existe. Si nos vamos a la fuente de datos, aquí ya empezamos a tener un problema porque estamos recurriendo prácticamente todo el mundo a los datos que genera el Consejo General del Poder Judicial. La verdad que no son probablemente, científicamente no sean datos exactos, hay datos que están ahí que no deberían estar, y otros que deberían estar que no están, pero, bueno, esto es como las encuestas electorales, al menos sirve para marcar, para ver las tendencias. Y desgraciadamente estos son los datos, porque no hay otros, y porque ningún poder, ni estatal ni autonómico, ha tenido especial preocupación por hacer un verdadero seguimiento y diagnóstico que cuál es la realidad que se produce sobre este aspecto o sobre otros que tienen que ver con la realidad habitacional y con la situación que en torno a la vivienda tiene nuestra ciudadanía.

Recordar que en el año 2013 la Ley para asegurar la función social de la vivienda establecía el Sipra, el Servicio de Información del Parque Residencial de Andalucía, que sigue durmiendo el sueño de los injustos, porque no se ha desarrollado bajo ninguno de sus aspectos, y a estas alturas en Andalucía seguimos teniendo más datos sobre el parque de motocicletas que sobre el parque de viviendas; con una diferencia, que es que ir en bicicleta no es un derecho fundamental y la vivienda si lo es. Pero seguimos sin tener datos razonablemente de diagnóstico tanto sobre el tema de los desahucios como sobre otros ámbitos de la realidad residencial.

Bueno, vayamos a lo del Consejo General del Poder Judicial, fue lo que utilizó también el consejero en su presentación en el pleno de la Cámara, así que de alguna forma son datos que todos homologamos como una fuente para diagnosticar la realidad.

Haciendo un poco de secuencia histórica, en 2013 en España se producen 67.189 desahucios..., bueno, mejor dicho, hay 127.000 desalojos efectivos de vivienda, 28.811 por hipoteca, 38.141 por alquiler.

En Andalucía en 2013, 9.226, 4.280 hipotecarios, 4.475 de la LAU. 2016, el último año que tenemos completo: 63.037 en España; en el 2013 eran 67.000, en 2016, 63.000. En Andalucía eran 9.200, en 2016 son 9.998. ¿Qué quiere decir esto? Que los desahucios y la pérdida de la de la vivienda no ha variado en estos años de forma significativa, hubo una evolución algo más positiva en el año 2016, pero los datos en la evolución histórica no son especialmente relevantes desde el punto de vista especialmente cuantitativo, desde el cualitativo da igual, da igual que fuesen más o menos, sigue siendo una barbaridad la pérdida de vivienda que se produce en nuestro país.

Primer trimestre del año 2017, que han salido también los datos, porque en el año 2016 hubo un descenso y podía llevar a confusión. Pues en el primer trimestre los desahucios vuelven a subir. En España son en el primer trimestre 17.055, son un 5,8% más que el punto de referencia anterior; en Andalucía, 2.927 un 14,06% de incremento. Los datos son, efectivamente, llamativos. Son llamativos también si ponemos la lupa en los datos provinciales de cada una de las provincias.

En Almería el incremento es del 96,6% en un trimestre. En Cádiz, que es junto con Málaga las dos provincias en las que el incremento en más tenue, en Cádiz un 6,1%, en Granada el 17,03%, en Huelva el 9,9%, en Jaén el 12%, en Málaga el 4,5%, en Sevilla el 28,5% y he dejado para el final Córdoba, porque sí creemos que el dato es especialmente significativo. En Córdoba es la única provincia en la que desciende, y desciende un 35%. Y no es una anomalía, no es ninguna anécdota. Eso se debe a que ha habido una política muy clara de medidas efectivas puesta en marcha por parte del Ayuntamiento de Córdoba, lo fuimos diciendo mientras que

las íbamos poniendo en marcha, diciendo que estamos parando desahucios. Hemos parado muchos desahucios a través de la ayuda al alquiler destinada a la emergencia habitacional, que a diferencia, por ejemplo, de otras ayudas al alquiler, han supuesto el que se dan de forma inmediata, instantánea, se dan de forma adecuada a la necesidad habitacional y la capacidad económica que tiene cada una de las familias, se garantiza el pago. Y hemos establecido un mecanismo que ha posibilitado esto. Detrás de estos datos hay mucho trabajo. Mucho trabajo de los técnicos de la Oficina de la Vivienda de Córdoba, hay mucho trabajo del personal de Vimcorsa, que somos la entidad de pusimos en marcha el programa de ayuda, ha habido mucha energía detrás, ha habido energía política por parte de los delegados de Servicios Sociales y de Vivienda del ayuntamiento, de los grupos municipales que han apoyado esta medida, de los dos que están en el cogobierno, del Grupo de Ganemos que lo apoyó, incluso de Ciudadanos y del Partido Popular que en su día no apoyó el programa de medidas, tampoco se opuso; alegaron cuestiones técnicas para abstenerse pero entendían que era una respuesta eficaz a esto. Lo digo porque si planteamos ámbitos de mejora en la norma uno, evidentemente, tiene que ser el de la ayuda al alquiler. La ayuda al alquiler de la Junta de Andalucía del año 2016, ¿no?, ha salido el listado ahora provisional, no se va a cobrar hasta diciembre o enero del año siguiente, un año y medio de decalaje entre una solicitud y la concesión de una ayuda para el alquiler no garantiza..., perverte el fin para el que estaba..., perseguido.

Bien, esa es la situación, ¿no? Esa es la situación, que hay, es decir, los desahucios no bajan, a pesar de que desde el año 2013 hay una ley estatal que establece una suspensión de los lanzamientos sobre las viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, que se ha prorrogado ya en dos ocasiones, la última en marzo de este año, estando en vigor la suspensión hasta el año 2020. Claro, la pregunta es que si desde el año 2013, hasta ahora, el año 2020, las ejecuciones hipotecarias están en suspenso, cómo es que no bajan los desahucios. Esa pregunta no se responde, esa pregunta no se ha respondido, no se ha hecho ese análisis en el balance de la ley, cuando se ha presentado la ley. Es decir, presentamos esta norma porque tenemos aquí una grieta, no responde..., no responde el Gobierno de España. Esto es como el código rojo de la película, si se había prohibido el código rojo, por qué se produce; si los desahucios están en suspenso, por qué hay ese volumen de desahucios, ¿que están desahuciendo, a los ricos, a los que no están afectados en el ámbito del personal vulnerable? No, no es esa la realidad. ¿Cuál es la realidad? La realidad es, primero, que hay sectores a los que de principio está dirigida esa norma, ¿no?, para suspender el desahucio, que son sectores vulnerables, pero como la norma establece que se tiene que hacer a instancia de parte, y no es una realidad, y no es la realidad de que las personas, las familias, muchas de las familias que han perdido..., que han caído en una situación de empobrecimiento, que se les ha derrumbado la vida, los esquemas vitales con los que se habían desenvuelto, esa pérdida, ese empobrecimiento los desarma, los derrumba. Y basta escuchar a los colectivos Stop Desahucios, a la Paz, a la Cruz Roja, a los colectivos sociales que trabajan..., o a una oficina de cualquier ayuntamiento, o de la Junta de Andalucía, para entender que eso se está produciendo. Es decir, hay personas que van entregados a ese procedimiento.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, tiene que ir terminando.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Sí, voy a ir terminando.

Con lo cual, ahí no hay intervención pública. Si ahí hubiese intervención pública, en ese procedimiento, para simplemente decirle al juzgado, esta persona cumple los requisitos que dice la ley, se pararían muchísimos..., muchísimos más desahucios de los que se van a parar con esta norma, si fuese una norma que se va a aplicar desde ya, no se va a aplicar en diferido como al final veremos que planteaban. Voy muy rápidamente.

Otra cuestión que justifica por qué hay desahucios, porque hay muchas realidades a las que no se les está dando respuesta. Familias monoparentales con hijos mayores no están cubiertas por esto. Parejas jóvenes con un trabajo precario no están cubiertas con la protección. Padres y madres que fueron avalistas de una vivienda de sus hijos e hijas que han perdido y pierden su vivienda no están cubiertos por la protección. Eso es lo que explica por qué los desahucios no han parado.

Bien, junto a esto, la solución que se plantea, el tanteo y retracto... Voy terminando. A ver, en un primer momento, cuando sale la ley, parece que más que salvar a las personas lo que se quería era salvar a los bancos, era, tú desahucias que yo pago. Luego eso se modula de alguna forma, y se viene a decir que, bueno, que es una medida en la que no se hace ningún balance de por qué si esa medida ya está en vigor para determinadas viviendas en Andalucía y no se ha utilizado... Es decir, la Junta de Andalucía tiene la capacidad de hacer, de practicar el tanteo y retracto en las viviendas protegidas. En los cuatro últimos años las viviendas en las que se ha practicado el tanteo y retracto han sido cero, ¿vale? Si no se ha practicado cuando se ha podido hacer, ¿no?, ¿qué solución esta medida que ahora mismo, esa herramienta, cuando se ha tenido no se ha usado? ¿Vale? Claro, ya luego cuando se nos presenta la memoria económica y se dice que en cinco años se van a hacer 95 operaciones...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, por favor, debe de acabar.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Bien, voy terminando.

... 95 operaciones, pues evidentemente el alcance es residual.

Y ya, —con esto termino—, si encima lo que se plantea es una aplicación en diferido, porque lo que se dice es que la ley entra en vigor cuando se publica en el boletín, pero que no se va a aplicar el tanteo y retracto mientras que esté la moratoria estatal, o sea, hasta el año 2020 al menos, ya luego con lo del Plan de Vivienda, etcétera, un lío... Es decir, para qué vamos a aprobar una ley que no se va a poner en marcha, porque es sustitutiva de la ley estatal, no complementaria a la ley estatal, que es lo que tendría que haberse hecho. Y que en cualquier caso pasaría los umbrales del Tribunal Constitucional, de la sentencia del Tribunal Constitucional, que de alguna forma lo que ha justificado, a nuestro juicio, el que se haga, ¿no?, el que se haga esta medida en diferido, que evidentemente hace que la ley sea papel mojado.

Sí, vamos, yo seguía, pero en fin...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, por su intervención.

¿Algún portavoz tiene la palabra? Pues, señor Gil de los Santos, por Podemos, cuando usted quiera. Y después la señora Martínez.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Vale. Muchísimas gracias por hacer este balance de la ley.

Estamos de acuerdo en la ineficiencia de esta herramienta; estamos de acuerdo de que esta figura existía y no se ha puesto..., no se ha practicado desde que estaba a disposición por parte de la Administración. Y tenemos dos preguntas muy concretas.

Ha comentado antes la falta de transparencia por parte de la Administración. ¿Cuáles son los datos que debería ser de obligado cumplimiento que se publicaran?

Y el segundo es, dado la ineficiencia de esta norma, ¿cuáles son aquellas alternativas o medidas efectivas que se han puesto en marcha en el Ayuntamiento de Córdoba y que se podrían implementar a nivel autonómico por parte de la Administración?

Muchas gracias.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSIA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Vale. Vamos a ver, con respecto a la primera, evidentemente, la cuestión está en que la respuesta más fácil es la ley. Si en la ley se establecía un sistema de información del parque residencial de Andalucía, que se ponga en marcha, que se ponga en marcha y tengamos diagnosticado, ¿no?, cuál es la realidad, la realidad no solamente con respecto al tema de los desahucios, sino cuántas viviendas vacías hay porque no reúnan condiciones de habitabilidad con lo cual necesitan una intervención rehabilitadora; cuál es la eficiencia energética, pero diagnosticado, georreferenciado, etcétera, de nuestras viviendas. Es decir, un conocimiento a fondo de cuál es la realidad residencial, que no existe. Esa es la más fácil. De hecho en el plan andaluz, cuando se habla de los planes municipales, y hace bien la norma, es inteligente en eso, se nos exige a los ayuntamientos que hagamos un diagnóstico profundísimo de la realidad habitacional, ¿no? ¿Por qué no se hace en el ámbito autonómico, por qué no se hace en común? ¿O por qué no se plantean incluso al menos mecanismos de colaboración con los ayuntamientos? Yo me pido, es decir, el que si no se va a poner en marcha el registro de viviendas desocupadas por parte de la Junta de Andalucía, que está en la ley de 2013 y está en vigor, que se nos traslade a los ayuntamientos la capacidad de que lo podamos hacer, con las potestades que se puede hacer, como hacemos con el registro de demandantes de vivienda.

¿Qué es lo que tendría que contemplar la ley? Pues, bajo mi punto de vista, tendría que haber sido mucho más valiente, primero con respecto a la cuestión de los desahucios... Digo, porque esa es una de las patologías. Bajo mi punto de vista lo importante de la ley es que dice en la exposición de motivos que es

que con esto se pretende actualizar el paquete legislativo andaluz sobre el tema de la vivienda. Bueno, pues hagámoslo, aprovechemos que estamos en el Parlamento para adecuar los elementos que vemos en los que hay carencias.

Con respecto a los desahucios, ¿qué es lo que había que haber planteado? Pues si la sentencia del Tribunal Constitucional hizo un..., en fin, no me da tiempo...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Tiene que abreviar, por favor, que nos quedan dos turnos de palabra.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—¿Qué tendría que haber hecho? Decir, bueno, vamos a complementar allí donde no está llegando la ley estatal, y los datos son aplastantes, pongamos en marcha distintas herramientas, que pueden pasar desde la del tanteo y retracto, que solo sirve..., ¿no?, solo tiene una función que es, si alguien, si un banco se va a quedar...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, no puede continuar respondiendo de forma tan extensa. Por favor, abrevie, porque tenemos dos turnos más.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Bien. El tanteo y retracto solamente sirve si va a haber un banco que se va a quedar por un precio irrisorio con la vivienda de alguien, para eso es para lo que sirve. Pero se puede hacer la expropiación de uso, modificando la Ley de 2013, a virtud de la propia sentencia del Constitucional, ¿no? Para los supuestos que la ley estatal no contempla. ¿Qué habría que hacer? Y termino. Lo enumero, no lo voy a poder desarrollar.

Habría que cambiar la Ley de subvenciones, para que las ayudas al alquiler sean legales y eficaces, que las dos cosas se pueden hacer, se pueden conseguir unas subvenciones legales y eficaces.

Movilizar las viviendas vacías, la fianza del alquiler, que sea un dinero...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, pasamos a la segunda pregunta.

Por parte del Grupo Popular, tiene la palabra la portavoz del grupo, la señora Martínez.

Cuando usted quiera.

La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Muchas gracias.

Yo para, simplemente, para agradecer su intervención y puntualizar un tema. Ha citado... Sobre los datos, que se ve que trabaja habitualmente y conoce muy bien el tema. Desde el año 2013, hay una nueva estadística de ejecuciones hipotecarias y desahucios por voluntad del Gobierno de la nación, del Partido Popular. Y yo creo que es positivo reconocerlo, porque es otra fuente de datos, que vino a poner transparencia en el tema de las ejecuciones hipotecarias y desahucios, no solo los del Consejo General del Poder Judicial. Por tanto, es bueno también tenerlo en cuenta y tenerlo presente.

Ha citado un punto importantísimo, sobre la importancia de la inmediatez de la ayuda del alquiler, cosa que no se está cumpliendo.

Y, por último, coincido plenamente con una cuestión que ha dicho: esta ley sería eficaz si fuera complementaria a la Ley 1/14 de mayo de 2013, de suspensión de los desahucios en España. Pero, lógicamente, es una ley que no se va a poder aplicar mientras esté vigente la que acabo de citar. Por lo tanto, como usted bien ha dicho, es papel mojado.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, tiene usted la palabra brevemente.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Sí, muy brevemente, porque es un momento de coincidencia, pues, tampoco...

Yo, a ver, con respecto a la estadística, sí, digo... A ver, yo más que una base de datos, otra, para lo que nos sirven es para ver las tendencias, porque es verdad que la otra también tiene carencias, porque le pasa como a la del Consejo General del Poder Judicial: hay cosas que se incorporan, otras que no. Entre otras cosas, porque no se diferencian bien las viviendas del resto de otros inmuebles que pueden ser objeto también de estos procedimientos: un garaje, una cochera, etcétera.

Pero da igual, la cuestión clave es decir que si desde 2012 los desahucios para los colectivos vulnerables están parados, ¿por qué se producen? Si se producen, es que tenemos ahí una avería que la ley no ha resuelto. Y que, evidentemente, si se va a hacer algo desde el ámbito andaluz, tendría que ir dirigido a eso.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Ibáñez.

Pasamos al tercer turno de palabra, por la portavoz de Izquierda Unida, la señora Nieto.

Cuando usted quiera.

La señora NIETO CASTRO

—Gracias, presidenta.

Gracias, señor Ibáñez, por su explicación. Esperamos con impaciencia, por correo electrónico, los datos que nos quería trasladar y que el tiempo no le ha permitido.

Si no le he entendido mal, usted considera que, por un lado, hay una falla en la ley, en cuanto a que no es complementaria de la legislación estatal, y vuelve a dejar fuera a colectivos que están en mitad de ninguna parte y que probablemente están en la base de esa tendencia que no baja de desahucio. Ponía usted el ejemplo de Córdoba y, cuando lo hacía, en cuanto al descenso de desahucios, hablaba fundamentalmente de la intervención que han hecho para evitar los desahucios de alquiler, que es algo que no incorpora la ley.

Por tanto, entiendo, señor Ibáñez, que si en la ley no incorporamos un paquete de medidas que tengan que ver con esos desahucios, incluso aunque fijásemos mejor la capacidad de parar desahucios vía hipotecaria, estaríamos manteniendo una estadística alta de desahucios porque parece que el repunte y el incremento del precio de alquiler está dejando en la cuneta cada vez a un número mayor de familias.

Por tanto, hay que incorporar, en su opinión, esos elementos para que la ley fuese efectiva y no poner el foco en el tanteo y retracto, que parece que tiene una incidencia residual en la magnitud del problema que estamos valorando.

Gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, tiene usted la palabra.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Sí. Evidentemente, a ver, yo ¿qué sugerencia haría a los grupos parlamentarios? Bueno, ya que hay una ley que tenía como finalidad, vamos a mejorar todo lo que es el bloque normativo que hay sobre la vivienda, hagámoslo en todos los elementos donde detectemos avería.

¿Lo hay en el alquiler? Sí. ¿Lo hay en las subvenciones? Sí. ¿Lo hay en la movilización de la vivienda vacía? Sí. Vale, tenemos que hacerlo.

Tenemos una ley desde el año 1997 diciendo que las liquidaciones de las fianzas tienen que ir a programas de vivienda, y no se ha aplicado ni una vez, y hay ahí casi 500 millones de euros que, si se invierten, no suponen déficit público ninguno, por la naturaleza jurídica que hay. Hay un informe del Síndic de Cuentas de Cataluña, con respecto a la naturaleza jurídica, que podría ser una herramienta perfecta para estar haciendo política de vivienda, patrimonializar, es decir, intervenir sobre lo físico de la vivienda, especialmente espectacular.

Así os podría decir. El parque público de vivienda necesita otra herramienta para su mejor gestión, que necesita afinar algunas normas. En fin, todas esas cuestiones son las que yo creo que habría que aprovechar en la ley para decir, hagamos esto.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

Y termino como empecé, con un tirón de orejas a quien había hecho la ley, termino con un tirón de orejas a todos, a todos los que intervenimos en el ámbito este. Yo pongo un ejemplo últimamente, porque presencié el debate de...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Ibáñez, ya no tenemos tiempo para ejemplos, así que le agradecemos su intervención.

El señor IBÁÑEZ RECHE, GERENTE DE VIMCORSA Y VOCAL DE AVS ANDALUCÍA

—Bueno, eran 30 segundos, pero en fin.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias y encantados de que haya intervenido en esta comisión.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días.

En nombre de la Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de Andalucía, FACUA, tiene la palabra doña Isabel María Moya García, miembro del gabinete jurídico.

Tiene diez minutos para su intervención. Cuando usted quiera.

La señora MOYA GARCÍA, MIEMBRO DEL GABINETE JURÍDICO DE LA FACUA

—Se me escucha bien, ¿no?

Bueno, buenos días a todos.

Bueno, pues, para no alargarme mucho en la exposición, dado también la hora que es y que hay otro compañero que está esperando, bueno, en primer lugar, agradecer la invitación por parte de esta comisión para exponer nuestras ideas respecto a la norma.

Y, en primer lugar, voy a hacer unas consideraciones generales a la norma en general y, como a todos les he entregado un *dossier* con las alegaciones que hemos hecho a la norma, pues, en ella también se recogen algunas alegaciones al articulado. Que, bueno, si tengo lugar, pues, entraré en ello y, si no, pues me remito al documento que se os ha presentado a todo el mundo.

Bueno, pues, para empezar, en las consideraciones generales, indicar que la pérdida de la vivienda sigue siendo hoy en día uno de los problemas sociales y económicos más importantes en Andalucía. Por tanto, desde FACUA Andalucía valoramos positivamente que se intenten buscar medidas que supongan una mayor protección para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, y que se refuercen ya las garantías de los consumidores y usuarios ante los abusos e incumplimientos del sector empresarial en el acceso a la vivienda. Entendemos que con este proyecto lo que se intenta es dar una herramienta más para poder garantizar este derecho, a pesar de que actualmente, y con los datos publicados de la sección estadística del Consejo General del Poder Judicial del primer trimestre de 2017, nuestra comunidad autónoma sigue siendo la que tiene un mayor número de desahucios. Desconocemos si este motivo es porque algunas de las personas que se ven afectadas por un proceso de desahucio tienen que ver con que son situaciones que quedan fuera de las medidas que existen ya de protección, o que, evidentemente, pues que no se ha parado. Pero sí he de destacar que la comunidad andaluza es la que tiene el índice más elevado.

Desde que el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional algunas de las medidas que se recogían en la Ley andaluza 1/2010, de protección del derecho a la vivienda en Andalucía, que supuso un gran avance en Andalucía para dar amparo y proteger a las familias y personas vulnerables a las que se les privaba de un bien esencial y de un derecho humano como era el acceso a la vivienda, esta norma adolece de eficacia en su aplicación. En primer lugar porque existen todavía muchos municipios que no tienen aprobados sus planes de vivienda, y porque tampoco se ha elaborado el registro de viviendas deshabitadas, para que pudiese ser una solución a muchos de los problemas que hoy existen de vivienda.

Dicho lo anterior, como ya hemos comentado, esta medida pues entendemos que es una herramienta más, que aunque su eficacia parece que será limitada y discreta por el elevado consumo de recursos econó-

nicos que exigiría su aplicación frente a otras medidas ya vigentes, y que además entendemos que pudiese existir el riesgo de que se creen falsas expectativas que pudiesen llevar al efecto contrario del que se persigue con esta norma.

Entrando en la exposición de motivos o en la memoria justificativa, echamos en falta que no se haya hecho en la misma una valoración de otras medidas ya existentes, como puede ser un análisis de la eficacia y de la gestión del Fondo Social de Vivienda, o del parque público de viviendas de titularidad autonómica, así como la eficacia o el alcance de otras medidas ya adoptadas..., perdón, existentes en otra norma, como el derecho de tanteo y retracto. No se dispone de datos sobre la experiencia en el ejercicio de este derecho en los últimos años, ni tampoco cuántos desahucios se han producido teniendo en cuenta esta medida, por lo que sería importante y de interés valorar en su justa medida el alcance y la efectividad real que pudiese tener la medida propuesta.

Desde nuestro punto de vista también entendemos que existe otro inconveniente de carácter ético-social. La medida hace recaer la responsabilidad exclusiva sobre los desahucios y sus gravísimas consecuencias en las personas que los sufren, y en la sociedad en su conjunto y en la Administración andaluza, sin que por parte de las entidades bancarias se asuma obligación alguna ni se les traslade ninguna responsabilidad en paliar una crisis social y humanitaria que ellas han provocado. Entendemos que comprar viviendas a la banca mientras esta siga desahuciando y cometiendo abusos, sin asumir más compromisos ni responsabilidad por la situación no parece que sea la solución más apropiada desde un punto de vista social.

Por otro lado, en cuanto a la dotación presupuestaria de esta norma, viendo el informe que consta de la Consejería de Hacienda y Administración Pública que hay en el expediente, el presupuesto total destinado para el periodo 2017-2020 es de 14.240 euros, con lo que según los cálculos de la propia consejería se podrían adquirir 95 viviendas. Entendemos que el presupuesto es totalmente insuficiente y que necesita de una mayor dotación, porque de lo contrario no se conseguirían los fines que se persiguen, como son facilitar la permanencia en la vivienda de la persona que se ve afectada por el desahucio, incrementar el parque público residencial de la Junta de Andalucía vinculado a las políticas sociales, o asegurar una oferta suficiente de viviendas en manos de la Administración pública dirigida a personas con especiales dificultades y en situación de vulnerabilidad. Por tanto, entendemos que si la norma no viene acompañada de un presupuesto propio y suficiente, no será más que otra norma con buenas intenciones pero ineficaz en la práctica, sin que pueda beneficiar realmente a todas las personas que se encuentren en riesgo de exclusión social debido a una pérdida de su vivienda.

Por otro lado, en cuanto al proceso participativo de la norma, es cierto que el proyecto ha ido..., en sus sucesivos borradores ha ido avanzando en muchas cuestiones. En primer lugar hay una cuestión que desearía destacar, porque se han tenido en cuenta algunas de las manifestaciones planteadas en su inicio por nuestra federación, así como por el Consejo Económico y Social, que es el tema de la modificación llevada a cabo respecto a anteriores borradores relativo a determinar las viviendas objeto de la medida. Antes se establecía que había de existir una delimitación de áreas y zonas, que nosotros entendíamos que eso podía suponer una estigmatización de ciertas zonas y ser contrario a la política de integración social. Por lo que valoramos positivamente que el sistema se base en tipología vivienda y condiciones socioeconómicas de las personas que las necesitan.

Por último, en estas consideraciones generales, manifestar que desde un punto de vista social entendemos necesario abordar el desarrollo de una política integral de vivienda cuyo instrumento principal sea el Plan actual de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Este plan debe actualizarse conforme a lo previsto en esta norma, con un sistema de ayudas públicas en cuantía suficiente para garantizar el esfuerzo familiar máximo de renta que la ley andaluza fija para acceder a una vivienda, con una articulación de medidas efectivas que tengan como objetivo evitar las ejecuciones hipotecarias y la consiguiente pérdida de la vivienda. En la persecución de estos objetivos consideramos necesario y fundamental que hay que potenciar los registros municipales de demandantes de vivienda, con unos mejores mecanismos de gestión, así como la elaboración de un riguroso inventario de viviendas vacías en nuestra comunidad para su uso y función social.

Como he indicado, posteriormente hacemos unas alegaciones a ciertos artículos, como el artículo 72, en el que manifestamos que consideramos que es necesario introducir algún criterio o pauta que justifique de alguna forma por qué se ejercita el derecho de tanteo y retracto, para evitar algún tipo de problema competencial con el Estado. En la misma modificación de la Ley de 2010, en el artículo 73 y 74, que consideramos que ha de ser motivado el hecho de que la Administración decida no ejercitar el derecho de tanteo y retracto, o retracto en el caso del desahucio, que el acto concreto debe ser motivado. En cuanto al artículo dedicado a conceptos y objetivos también entendemos que para mejor técnica legislativa sería necesario que sean dos artículos completamente distintos, que se diferencien en dos artículos distintos. Consideramos que ha de ser de mejor redacción el artículo 81, dedicado al destino de viviendas adquiridas, para que quede claro que la persona con preferencia, siempre que reúna las condiciones, será la persona que se ha visto privada de esa vivienda. Y con respecto a la modificación que se opera de la Ley 13/2005, la consideramos acertada, es decir que se..., sobre todo destacando la modificación que se opera en los artículos 20.a) y 20.e).

Y, por último, respecto a la disposición transitoria única sí queremos dejar señalado, porque entendemos que no..., que en aras de una mayor seguridad jurídica, consideramos que tendría que haberse abordado por medio de una disposición adicional y no una disposición transitoria, la delimitación de los supuestos en los cuales, a la luz del Plan actual de Vivienda, la Administración puede ejercitar estos derechos. Por tanto proponemos que bien se haga por medio de una disposición adicional, o bien que se recoja un plazo expreso para abordar esa modificación, porque tal y como se hace la remisión entendemos que no queda concretada, aunque existan unos criterios en el Plan de Vivienda para poder determinar a qué viviendas sería de aplicación, entendemos que sería necesario.

Y por último, la aplicación de la norma debería ser de forma inmediata y no quedar diferida su aplicación. Muchas gracias por vuestra atención.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

¿Alguna pregunta por parte de los portavoces?

Señor Gil, por el Grupo Parlamentario Podemos, tiene la palabra.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias por su exposición.

Quería hacer incidencia en dos cuestiones. La primera es la necesidad de una auditoría, coordinada por las entidades locales, pero que se establezca a nivel andaluz y que eso sirva como un primer paso a un diagnóstico y saber exactamente la condición real del parque público de vivienda. Y después ya contemplar una serie de actuaciones, que a lo mejor no pasa por que se ejercite el tanteo y retracto, que podría haber otras funciones, como un alquiler social, sin tener que adquirir la vivienda, o poder rescatar a un precio menor, con otras fórmulas. Eso por un lado, el preguntarle esa necesidad de la auditoría, y por qué cree desde su organización que no se está haciendo todavía.

Y por otro lado, una cuestión de las titulaciones, qué pasaría al ejercitar, o cómo..., o qué problemática podría conllevar el ejercitar el tanteo y retracto en un bien que esté titulado.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gil.

Señora Moya, tiene usted la palabra. Brevemente.

La señora MOYA GARCÍA, MIEMBRO DEL GABINETE JURÍDICO DE LA FACUA

—Sí. Pues en primer lugar, con respecto a la primera pregunta, sí consideramos necesario conocer, que la Administración debe de conocer de cuántas viviendas dispone y la situación en la que se encuentran esas viviendas. Y posteriormente valorar si la posibilidad del tanteo y retracto cumple con la finalidad que la norma persigue. Como he dicho, el presupuesto es bastante limitado, entonces no es una medida que venga a solucionar el problema de los desahucios, sino que es una medida más a añadir a otras que se pudiesen mejor gestionar o mejor abordar, ¿no? Nosotros, como hemos dicho al principio, la consideramos positiva como una idea más, entendemos que esto es una herramienta más para evitar lo que ocurre, pero no puede ser la solución a todo y más con todos los inconvenientes que venimos comentando. Porque no... Evidentemente el coste económico que deba soportar pues es bastante elevado y parece ser que la cantidad de viviendas que se podrían adquirir con esta medida no va a solucionar el problema. Y que para incrementar el parque público vendría bien, pero es necesario también conocer en qué situación se encuentra el parque público. Y si a lo mejor también existen viviendas públicas en las que debería de ejercitarse también los derechos de tanteo y retracto, porque tampoco se conocen datos de esa medida.

Respecto a la segunda pregunta, de las titulaciones, pues evidentemente es un problema, porque a la hora de conocer quién tiene la titularidad de la vivienda, pues sí, es una cuestión que puede resultar dificultosa a la hora de ejercitarlo, y que pudiese suponer algunas paralizaciones en los procedimientos.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Moya.

Le agradecemos su intervención y el que se haya ajustado a los tiempos.

Muchísimas gracias.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días. Damos la bienvenida a don Juan Moreno Rodríguez, en representación de la Unión de Consumidores de Andalucía. Tiene usted diez minutos para su intervención.

Cuando usted quiera.

El señor MORENO RODRÍGUEZ, REPRESENTANTE DE UCA/UCE

—Muchísimas gracias. Intentaré ajustarme al tiempo, y en cualquier caso tendrán el documento de lo que les voy a decir, con lo cual es más fácil conocer un poco nuestras inquietudes y los planteamientos que trasladamos a esta comisión.

Me gustaría, en primer lugar, agradecer a la Comisión de Fomento y Vivienda la oportunidad que nos brindan, como Unión de Consumidores, de comparecer en este Parlamento y, sobre todo, de dar nuestra opinión sobre una situación que no nos es ajena. Somos una organización de consumidores que estamos, lamentablemente, bregando con muchas dramáticas situaciones que afectan a todos esos ciudadanos y ciudadanas que, lamentablemente, por problemas económicos no han podido hacer frente al pago de su hipoteca y se han visto inmersos en procesos judiciales.

De entrada, nosotros como Unión de Consumidores vamos a estar de acuerdo en cualquier norma que entre en consonancia con lo que prevé nuestro Estatuto de Autonomía. Quiere decir, creemos firmemente en el derecho a la vivienda, en ese derecho que se consagra como un elemento que permite el disfrute de otros derechos. Si un ciudadano no tiene vivienda, difícilmente va a poder ser un ciudadano o ciudadana integrada en el proceso de disfrute de esos derechos. Entendemos que esta medida es un intento, y así lo catalogamos, un intento de paliar una situación que lamentablemente está siendo grave para muchas familias y que acaba lamentablemente en el desahucio de esas familias vulnerables. Y que la ciudadanía obligaba a los poderes públicos competentes a tomar, a adoptar medidas a este respecto.

Es cierto que en los últimos tiempos se han tomado medidas con más o menos acierto. Conocemos las que se han tomado desde el Gobierno de España, estamos hablando de reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda, alquiler social, paralización de los desahucios. Pero la situación que conocemos en las organizaciones de consumidores es que los desahucios siguen existiendo, con todas estas medidas adoptadas, y que lamentablemente nuestra comunidad autónoma, Andalucía, está a la cabeza de un fenómeno que requiere de una inmediata respuesta por parte de los poderes públicos. No se han parado los desahucios y por tanto bienvenidas sean medidas complementarias que intenten paliar o poner freno a esta situación. La propuesta la enmarcamos en la necesaria responsabilidad que tienen que adoptar los poderes públicos respecto a esta situación. Damos la bienvenida a la reforma, llamada a regular el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de las administraciones, para adquirir viviendas procedentes de estos procesos, judiciales o extrajudiciales, y ponerlas en uso para esas familias que lamentablemente se ven afectadas por este fenómeno.

Nos parece igualmente interesante la medida que se adopta de modificación de la Ley 13/2005, desde el punto de vista de las medidas de la vivienda protegida y el suelo en Andalucía. Sin embargo, lamentamos que

en muchos casos el esfuerzo económico que realizan las administraciones con los tributos de la ciudadanía no acaban las viviendas en uso. Y es una situación que requiere, sin duda, del correcto comportamiento de lo que sería el registro de esas viviendas de protección oficial deshabitadas. Lamentablemente son muchos, y ello requiere que los ayuntamientos se pongan las pilas y empiecen a dar datos en el registro de qué viviendas de esas características están desocupadas.

El objetivo último sería permitir a la Junta de Andalucía la compra preferente de viviendas afectadas, ampliando la protección de las familias frente a las ejecuciones hipotecarias. Bien es cierto que se habla de una serie de grupos de carácter vulnerable, y en nuestras alegaciones lo decimos, y estamos hablando de menores de 35 años, mayores de 65 años, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, terrorismo... Pero nuestra propuesta es que no se hable de colectivos sino de situaciones, porque lo que nos preocupa es la situación. Y en muchos casos el legislador se empeña en enmarcar a la ciudadanía en un determinado colectivo y se olvida de la situación, y a lo mejor no forma parte uno de ningún colectivo. Pero podemos estar dejando al margen de la aplicación de esta norma a personas que realmente estén sufriendo con gravedad esta situación.

Como organización miembro del Consejo Económico y Social no puedo hacer otra cosa en esta comparecencia que suscribir al cien por cien lo que en su día ha dicho el Consejo Económico y Social, en el sentido de que esta medida puede tener escasa eficacia si no tiene la correspondiente dotación presupuestaria. Es decir, ¿qué nivel de actuación puede tener la Junta con los datos conocidos a nivel económico? Nos tememos que muy poca, muy poca actuación. Por lo tanto, la primera alegación que cabría hacer desde la Unión de Consumidores es que, o se refuerza la dotación presupuestaria o realmente esto es papel mojado. Realmente se está dando una apariencia de que se va a resolver el problema cuando realmente no va a haber recursos para poder actuar.

Desde la Unión de Consumidores en su momento vimos con muy buenos ojos que se ampliara la reforma no solamente al derecho de retracto sino también al derecho de tanteo. Lo importante para nosotros es paralizar el desahucio, permitir que la familia siga en el hogar. La experiencia que tenemos, cuando muchas familias acuden a la Unión de Consumidores a que les ayudemos, es que la familia queda auténticamente noqueada, que no sabe literalmente lo que puede hacer ni cómo actuar ni nada. Porque realmente es la situación probablemente más atípica o más conflictiva que puede vivir una persona o una familia. Por tanto, es auténticamente fundamental que en ningún caso la familia..., es decir, que ninguna administración espere a que la familia tenga que abandonar el hogar, con independencia de que haya un propósito luego de retornarla. Lo que se trata de evitar es la mayor.

Desde la Unión de Consumidores, junto a la preocupación por las limitaciones presupuestarias, nos preocupa muy mucho que esta norma no pudiera entrar en vigor en tanto en cuanto se mantenga la moratoria establecida por el Gobierno de España respecto a los desahucios. Mucho nos tememos que podría plantearse una vez más la situación que la ciudadanía no entiende, esos enfrentamientos estériles entre diferentes administraciones, o en este caso entre partidos que tienen responsabilidades de gobierno y que realmente no acaban solucionando el problema sino enquistándolo en el Tribunal Constitucional, que es lo peor que les puede pasar a los ciudadanos, que requiere a la ciudadanía, que requiere una respuesta urgente.

Igualmente, queremos hacer un llamamiento en nuestra valoración de este texto de la previsión que hay respecto a la implicación de los ayuntamientos. Conocemos que este Parlamento, en muchos casos, cuando

legisla, implica a los ayuntamientos en la norma que pone en escena. Pero lamentablemente también conocemos que los ayuntamientos están financieramente absolutamente mal. En muchos casos estas previsiones quedan en papel mojado, porque realmente no hay capacidad en las corporaciones locales para acogerse o para poder suscribir un convenio y a lo mejor hacer lo que la Junta plantea, porque a lo mejor literalmente no tiene esa necesaria dotación presupuestaria.

Igualmente, nos parecen importantes las medidas que se toman en materia de revisión del régimen sancionador. El esfuerzo que hace la ciudadanía con sus impuestos para poner en escena viviendas protegidas, no pueden estar esas viviendas cerradas y, por tanto, hay que sancionar ese tipo de comportamiento de alguien que intente utilizar una vivienda de estas características para, precisamente, no habitarla, que es el fin último por el que se hace el esfuerzo.

Para finalizar, y con independencia de las consideraciones que puedan leer al articulado en nuestro documento, nosotros queremos manifestar nuestro apoyo a cualquier iniciativa que refuerce la posición de la ciudadanía y que ayude a esa ciudadanía que tan mal lo está pasando con medidas como esta. Lo que sí queremos es poner de manifiesto la necesaria eficacia que tiene que tener la norma. Lo que no quiere el ciudadano es que se le defrauden las expectativas que, en muchos casos, se generan. Por tanto, mucho celo en la revisión del texto, es una competencia que tienen ustedes como grupos políticos parlamentarios, para que realmente la norma sea efectiva y pueda dar respuesta a la lamentable radiografía que hoy por hoy presenta la sociedad andaluza en esta materia.

Tienen aquí el documento, no quiero extenderme más para ajustarme a los tiempos, y a su disposición para cualquier pregunta o matización.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias por su intervención.

¿Algún portavoz quiere hacer...?

Señor Gil, tiene usted la palabra.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias por su explicación.

Ha comentado antes que es fundamental y que realmente es necesario y que ha sido un avance el, por parte de los bancos, que hayan abierto un espacio de restructuración de la deuda, de renegociación de esos acreedores, ¿no? y ha dicho que esta herramienta de la ley, del tanteo y retracto, puede complementar y ayudar ese espacio.

Desde nuestro grupo parlamentario, realmente, lo que vemos en ese apartado es que amenaza a que realmente ese espacio de renegociación se coarte, en el sentido de que se ejercite, al final, en un Plan Andaluz de Vivienda este derecho a 93 viviendas en un plazo de 4 años y que el resto de viviendas que no hayan pasado por esa renegociación, porque hayan pasado directamente a comunicar el

espacio de tanteo y retracto, que eludiendo o saltándose ese paso, al final, los acreedores, pues, se vean amenazados con que no ha habido ese periodo de renegociación.

Entonces, desde nuestro grupo no lo vemos como un complemento de ayuda a ese espacio, que es totalmente necesario y que hay que seguir vigorizando, y sí lo vemos como que, en la práctica, va a suponer un deterioro del espacio de restructuración de deuda.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Gil de los Santos.

Cuando usted quiera, señor Moreno, tiene la palabra.

El señor MORENO RODRÍGUEZ, REPRESENTANTE DE UCA/UCE

—Gracias por su intervención y por su pregunta.

En mi intervención decía más o menos aciertos. Lamentablemente, menos aciertos de los que cabría esperar. En muchos casos, las medidas que el Gobierno ha planteado a las entidades financieras han topado con la negativa de las entidades financieras a adoptar un papel positivo y más proactivo hacia la ciudadanía.

La experiencia que tenemos es que, y hemos vivido el último proceso extrajudicial de intentar recuperar lo que habían pagado de más por las cláusulas suelo, cláusulas suelo que también pueden aliviar muchas situaciones, y de nuevo se convierte en una argucia para que los ciudadanos pierdan tres meses sin que los bancos den respuesta a ese tipo de situaciones.

Por tanto, lamentablemente las medidas no han tenido acierto y las propuestas de restructuración de deuda, las entidades financieras no están actuando como cabría esperar, y así lo decimos desde una organización de consumidores y usuarios.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Moreno, por su intervención.

No, no, ya estamos fuera de plazo.

Por su intervención, y le agradecemos que se haya ajustado a los tiempos.

Muchísimas gracias.

El señor MORENO RODRÍGUEZ, REPRESENTANTE DE UCA/UCE

—Muchísimas gracias a ustedes y mucha suerte en su trabajo.

Aquí tienen las alegaciones de la Unión de Consumidores de Andalucía.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días y bienvenida al Parlamento, doña Isabel Peñalosa, que viene en nombre de la Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa Al-Ándalus.

Tiene usted diez minutos para su intervención. Le dejamos unos minutillos que se organice y ahora, cuando usted quiera, empieza.

Muchas gracias.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Buenos días a todos. Y gracias por la comprensión por la tardanza que he tenido, porque además ha sido un poco surrealista. Vamos, el camino más corto y ha sido el más largo al fin. O sea que... Pues muchas gracias y sobre todo agradecerles la invitación que se nos ha hecho a la Federación Al-Ándalus con ocasión de la tramitación de esta norma.

Yo quiero comenzar mi intervención señalándoles que mi federación en la actualidad, y desde hace ya algún tiempo, pertenece al Consejo Económico y Social y participa activamente en el Consejo Económico y Social. En este caso, en lo que es el dictamen que se hizo con respecto al que era anteproyecto de ley participó activamente y ha participado activamente y también ha sido ponente, en este caso, del dictamen que traen ustedes o que han visto en el expediente que ha venido a este Parlamento. Con lo cual, yo quiero destacar un poco la altura que podamos tener en una organización a la hora de comparar los textos, los distintos textos que ha tenido este anteproyecto, sobre todo en los cambios que se han producido desde el inicio de la tramitación, administrativa en este caso. Y les digo esto porque, al ser ponente de este dictamen, lógicamente hemos tenido que tener bastante cintura, me van a permitir la expresión, a la hora de integrar las distintas alegaciones que se han hecho por parte del sector empresarial, de las centrales sindicales y de las distintas personas o entidades que conforman el grupo tercero, que es muy heterogéneo. Les digo que hubo mucho trabajo a la hora de consensuar estas distintas posiciones, algunas eran enfrentadas completamente, y al final lo que nos ha quedado ha sido la satisfacción de que el dictamen del CES salió por unanimidad. Por lo cual, sin un voto en contra de un dictamen que se preveía difícil, fue difícil su recorrido, pues la verdad que nos sentimos bastante satisfechos. Y nos sentimos satisfechos sobre todo porque en lo que es el proyecto de ley que ha llegado ya a este Parlamento se han atendido, entre otras cuestiones, varios temas que nosotros considerábamos importantes a la hora de que esta ley tuviera un recorrido totalmente ya acertado y vehiculado con una serie de condicionantes que el propio CES le decía a la consejería. Con lo cual la consejería, yo desde aquí le quiero agradecer la receptividad que ha tenido en algunas de las cuestiones que se planteaban.

Y una de las cuestiones que se planteaban —y eso lo quería destacar— es que el CES le decía a la consejería que considerar que la aplicación del derecho de tanteo y retracto no debía establecerse a través de una delimitación de zonas y áreas concretas, sino en función de la tipología de vivienda, que pudieran ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria. Y se opinaba por parte del CES que si eso quedaba así se estaba optando por

una fórmula totalmente discriminatoria y que podría estigmatizar a personas y a colectivos y a determinados barrios de la población. Como les digo, la consejería ha atendido esta indicación, que no es menor bajo nuestro punto de vista, y ha modificado, acogiendo la idea del CES, la Exposición de Motivos, los artículos 79, 80 y 81, así como el artículo 72, para encontrar ahora unas redacciones que recogen, bajo nuestro punto de vista, el espíritu del CES. Y que es, ni más ni menos, le dice el CES a la consejería que la política de vivienda es también una política de integración social, siendo necesario que las viviendas sociales y las personas vulnerables se distribuyan por todas las áreas urbanas. Por tanto, como decía, receptividad y una valoración positiva al menos en lo que respecta a este gran grueso de alegaciones que se le hacían a este articulado inicial.

Y otra de las advertencias que el CES le señalaba a la consejería era la duda que se podría suscitar por la posible colisión con las competencias exclusivas del Estado en cuanto al tratamiento de los conceptos del derecho de tanteo y retracto como concepto de Derecho Civil. En este sentido, y a instancias tanto de esta valoración que hacía el CES y también el propio Consejo Consultivo, que también conocerán que este proyecto no ha sido pacífico dentro del propio Consejo Consultivo, lo que ha llegado a este Parlamento se ha modificado en el sentido de atender esta advertencia, y señala, y establece en este caso el anteproyecto, en caso de concurrencia con otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de las mismas por otras administraciones o personas excluye la aplicación de los derechos regulados en esta ley. Como les decía, se ha intentado encajar esa invitación primaria del CES, y cuando llega al Consejo Consultivo esta modificación que propone la consejería es acogida favorablemente por el Consejo Consultivo, al menos en parte..., por parte de sus miembros. Y dice el Consultivo, y se lo leo porque creo que es bastante ilustrativo a la hora de que no quede ninguna duda de que la Administración, o en este caso..., Andalucía puede utilizar estos derechos de adquisición preferente, porque dice que la posibilidad de incorporar los derechos reales de adquisición preferente en la normativa autonómica ha venido siendo admitida por el propio Consejo Consultivo en distintos dictámenes, y en los que se señala que la regulación de tanteo y retracto, considerando su condición, es legislación civil y, por tanto, competencia exclusiva del Estado. No obstante, dice, no obstante, ello no impide que la legislación administrativa pueda establecer derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración como instrumentos al servicio de un fin público, constitucionalmente legítimo, lo cual no implica una regulación de estas instituciones sino un uso de las mismas por parte de la Administración. Previa a la constitución por la ley y sometimiento al régimen jurídico previsto en el Derecho Civil. Con lo cual, el Consultivo creo que ha sido palmario a la hora de establecer que no se está regulando, como algunas juristas pueden opinar... Bueno, todo es interpretable en esta vida, ¿no?, y sobre todo en Derecho. No se está regulando el derecho de tanteo y retracto, se está utilizando, y se utiliza a través de una ley que es la que tenemos ahora mismo en el dictamen.

Entonces, el Consultivo, entre otras cuestiones, pone ejemplos de que esto existe en Andalucía ya, incluso en otras leyes y en otras normativas específicas, como son los espacios naturales, espacios forestales o viviendas protegidas. Y considera, y es muy contundente, que es ajustado al bloque de constitucionalidad el tanteo y el retracto contemplado en el texto remitido. Con lo cual creo, y voy al principio, el trabajo que se hizo en el Consejo Económico y Social de advertir una serie de cuestiones, después se abordan, una vez que se modifica por parte de la consejería, en el seno del Consejo Consultivo, y no por unanimidad, porque hay un voto particular a este dictamen, pero sí está bien abordado y bien vertebrado lo que es la posible tacha de inconstitucionalidad por parte de algunas personas.

Y también les decía que también a instancias del CES y del Consultivo, y es una parte que no se ha abordado, no se ha modificado o no se ha querido destacar mucho, pero que nos preocupa, nos preocupa porque hay una serie de revisiones que se hacen al Plan de Vivienda y Suelo en cuanto a la delimitación de los supuestos de la aplicación de estos derechos y el plan vigente, que es el 2016-2020, solo hace referencia, por ejemplo, a grupos de especial protección y a los requisitos de la vivienda, sin decir nada más.

Si consideramos que el plan al que se remite el actual artículo 80 ha de concretar la tipología de viviendas sobre las que se ejercen los derechos de tanteo y retracto, y que estas características no se recogen en este plan, nosotros consideramos necesario que se debe acometer una descripción de las viviendas susceptibles de los derechos de adquisición preferente, así como las demás características que sean adecuadas para cumplir los fines a los que se destinan, antes de que concluya la tramitación del texto legal, ya que, si esto se posterga a un futuro plan, la modificación del actual...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señora Peñalosa, tiene que ir terminando.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Ya voy terminando, presidenta.

... la modificación del actual generaría una cierta inseguridad en este sentido.

Y la consejería, que, como les digo, ha admitido en parte estas alegaciones, tanto del CES como del Consultivo, y ha incluido una disposición transitoria única que señala que, en tanto no se proceda a delimitar mediante la correspondiente programación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas quedan sujetas a este ejercicio, podrá necesitarse con respecto a aquellos inmuebles que reúnan las características propias de vivienda protegida. Y que, en virtud de tal ejercicio, se vayan a destinar unas determinadas personas incluidas en este plan. Con lo cual, como les digo, ha sido una modificación... Ha sido, más bien, en términos taurinos, una faena de aliño, en este sentido y, bueno, ahí está.

Pero, bueno, ya voy terminando. Sé que no tengo tiempo y, al final, quedamos en que, a pesar de las modificaciones que ha sufrido la norma, la norma, al final, puede quedar en una mera declaración de intenciones, muy buenas intenciones, por cierto, pero con esa escasísima dotación presupuestaria que tiene y que se prevé que vaya a tener, pues, lógicamente, pensamos que va a ser un poco brindis al sol y que sea una norma que, al final, no sea eficaz. Es una herramienta buena pero necesita de un soporte económico adecuado.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Peñalosa.

¿Alguna pregunta por parte de los grupos?

El portavoz del Grupo Parlamentario Podemos Andalucía, el señor Gil de los Santos, le realiza su pregunta.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias por su explicación y por explicarnos esa fase de alegaciones en la que su organización parece ser que está bastante contenta, fundamentalmente en que se corresponda o se clarifique el uso administrativo de la figura del tanteo y retracto y que no cree dudas sobre si esta ley entra en modificación del ámbito civil, que es competencia estatal.

En ese sentido, mi pregunta es la siguiente: ¿cree que esta norma o ese ejercer de forma administrativa el uso administrativo de la figura del tanteo y retracto va a resolver el problema de vivienda y de alquiler social de Andalucía? ¿Y va a ser, en todo caso, si hubiera presupuesto, una manera eficiente de la compra al precio que se establece recogido en la ley y que eso va a solventar de manera no solamente eficaz, sino eficiente, la ley?

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gil de los Santos.

Tiene usted la palabra, señora Peñalosa.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—La verdad es que la pregunta que usted realiza, así, a bote pronto, resulta difícilísimo contestarla.

Vamos a ver, esta es una herramienta más que pone la Administración de la Junta de Andalucía a la hora de abordar un gran problema que hay en nuestra comunidad autónoma. En Andalucía lo que se necesita es una política integral de vivienda, y esto es una herramienta. Una herramienta válida, desde nuestro punto de vista. Pero hacen falta más cosas. Hace falta que se pongan también en marcha, de una vez por todas, por ejemplo, los planes de municipales de vivienda, que se apueste realmente por eso, que haya una cooperación, también, administrativa, interadministrativa y entre administraciones porque, al final, como les decía o como dice el... El ponente no, en este caso el autor del voto particular del Consejo Consultivo, al final puede quedar esta ley como una ley *photocall*, a que nos tienen acostumbradas muchas administraciones públicas.

Con lo cual, le digo que es una herramienta bastante válida, que nos sentimos satisfechos de las aportaciones y de la receptividad que ha tenido la consejería, pero no porque lo diga la Federación Al-Ándalus, porque lo ha dicho el CES, que está compuesto por tres grupos súper heterogéneos y porque, además, alegaciones encontradas, se ha conseguido, al menos, encaminar la visión de un órgano que, bueno, que es principal en estos casos, en el ámbito social y económico.

Entonces, ya le digo, no es la panacea, pero puede formar parte de si hay una voluntad política de, realmente, establecer una serie de pautas, sí va a ayudar.

Y también preguntaba usted por el tema económico, si aumentase, el tema económico.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Ha comentado...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Gil de los Santos, no tiene usted la palabra ahora mismo.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Creo que he conseguido entender o he entendido que, si hubiese más dotación económica, a lo mejor podría ser más efectiva. Pues sí.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Pero ¿esa herramienta u otras herramientas?

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Gil de los Santos...

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Esta y muchas más.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—... yo no le he dado la palabra.

Con lo cual, señora Peñalosa, vaya usted terminando con su respuesta porque, si no, no podemos hacer aquí un debate, lo siento mucho.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Perdone, presidenta.

Lo que le decía es que es una herramienta más, que hay que dotar económicamente a la política integral de vivienda, y esta es una de las herramientas que puede ser muy válida.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Peñalosa.

Le agradecemos su intervención y bienvenida al Parlamento.

La señora PEÑALOSA VÁZQUEZ, SECRETARIA DE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA AL-ANDALUS

—Muchas gracias.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días.

Le damos la bienvenida al señor Fernando Herrero, en representación de la Asociación para la Defensa de los Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía. Tiene usted la palabra, diez minutos, para su intervención.

Gracias.

El señor HERRERO SÁEZ DE EGUILAZ, SECRETARIO GENERAL DE ADICAE ANDALUCÍA

—Muy bien. Pues muchas gracias por esta invitación a comparecer para que, desde la perspectiva de una organización de consumidores con una intensa actividad en lo relativo a..., en realidad, las hipotecas como instrumento de financiación pero determinante para el acceso a la vivienda, pues podemos opinar o aportar, sobre todo, en el marco de este proyecto normativo sometido a consideración en el Parlamento. Yo quería hacer unas consideraciones previas, teniendo en cuenta el tiempo disponible, algunas de carácter general y otras ya de carácter más particular, al texto objeto de discusión.

En cuanto a las consideraciones previas, yo creo que hay que tener, o la visión de ADICAE es que hay que tener en cuenta el marco en el que nos encontramos y la evidente relación que apuntaba hace un segundo entre hipotecas y acceso a la vivienda, ¿no? Quizás incluso una excesiva relación con la vivienda, como el acceso a la vivienda casi a veces interpretado en exclusiva como acceso a la propiedad de la misma y no a otras formas. Y a este respecto no puede obviarse que ha quedado de manifiesto el carácter injusto, leonino, anticuado, abusivo de la actual legislación hipotecaria. Y que la respuesta legislativa en general, no en el Parlamento andaluz sino incluso en el Parlamento nacional y en otros autonómicos, ha consistido, yo diría que por desgracia, en meros parches, sin querer tampoco denigrar las iniciativas sino como expresión de lo limitado de su alcance, a modo de maquillaje de una realidad perniciosa para los consumidores, que en la práctica además hay que decir que no ha cambiado la realidad para los consumidores en materia de acceso a la vivienda y acceso a la financiación de la misma, ambas dos no han cambiado. Tampoco puedo dejar de hacer referencia al..., habría que decir, y lo digo muy de pasada y muy rápido dado que no constituye objeto de esta comisión, a un secreto anteproyecto de ley de crédito inmobiliario presentado ayer por el Ministerio de Economía a la prensa, que pone de manifiesto —y por eso lo quiero señalar, únicamente— el intento de la banca, porque haré una referencia al respecto ya en el marco del proyecto, por volver a la burbuja inmobiliaria hipotecaria. Y realizo estos comentarios previos en realidad, pues para destacar que una iniciativa como la planteada en este Parlamento creo que ha de analizarse desde un punto de vista o desde una perspectiva global y no aislada, una perspectiva además en un asunto que atañe, en realidad, a una situación de vulneración de derechos de los consumidores, en términos generales como origen del problema. Dicho esto, ya sí que realizaría, o querría realizar unos comentarios generales al proyecto de ley para, a continuación, trasladar a esta comisión una serie de consideraciones de carácter particular a algunas de las previsiones de la norma proyectada.

El primer comentario general se refiere al enfoque y la orientación del proyecto. Se trata de una iniciativa, a nuestro modo de ver, enmarcada, pues, más en el ámbito de la asistencia social que en el de los derechos

de los consumidores. Básicamente, como señalaba al principio, esta es una orientación que a todos los niveles legislativos se ha dado a la respuesta a lo que ADICAE califica como el fraude hipotecario. Y muestra de esta orientación han sido los decretos..., llamados los *decretos Guindo*, bueno, los decretos que se han ido publicando, que dieron lugar al llamado *código de buenas prácticas*, etcétera, etcétera. Es decir, no abordaba la cuestión de los derechos que pudieran o no estarse vulnerando sino tratar de mitigar los problemas que se materializaban y a los que hacían frente las familias. Esa ha sido la orientación hasta ahora y algunas iniciativas que han interpretado erróneamente, y no me refiero a la de este Parlamento en este momento, erróneamente a juicio de ADICAE al menos, a la mera provisión de información como elemento ya suficiente para corregir todos los problemas. Con esto, como digo, no critico..., o esto no constituye la crítica al actual proyecto de ley, pero sí llamo la atención de la necesidad de atacar el origen, las causas del problema, cuyas consecuencias precisamente pretende mitigar la iniciativa que se aborda. Digo esto, además, siendo conocedor del alcance y ámbito de las competencias de un parlamento autonómico, y a este respecto, y aun a riesgo de parecer impertinente, o de serlo, sí me permito, o me tomo esta licencia de expresarles nuestra petición de cooperación para evitar que en el trámite parlamentario a nivel estatal, emprendido con esta ley de crédito inmobiliario, la promulgación de una legislación que metafóricamente hemos calificado de «criminal» para los consumidores y la economía española.

En todo caso, incluso sin el abuso bancario, o el fraude hipotecario que yo he calificado, sería útil una norma como la proyectada en este Parlamento andaluz, como respuesta de las instituciones y como respuesta de la Administración a situaciones de especial gravedad, relativas además a un derecho tan elemental y fundamental como el acceso a la vivienda, y que genera situaciones de exclusión social.

Y dos cuestiones, bueno, dos o tres cuestiones suscitan algunas dudas que entendemos que merecería la pena clarificar, ya sobre el proyecto. Por un lado, el alcance efectivo de las medidas previstas. Digo clarificar y uso la palabra que deseo emplear, no tanto en una perspectiva de si es bueno o si es malo, sino que seguramente hay que tomarlo en consideración. Se estima, por los datos que he podido ver, y puedo estar errado, que afecten las medidas previstas en el proyecto a unas 200 viviendas, que se establezca en cuatro años, y se establezca una dotación presupuestaria para el primer año de en torno a cuatro millones de euros. Es decir, el alcance, el impacto efectivo de las medidas puede ser muy limitado si lo ponemos en contraposición con los datos relativos a los lanzamientos, por ejemplo, que han tenido lugar en 2016. Por curiosidad, el último dato que viniendo para acá he mirado ha sido el de Almería, porque me ha salido el primero, y hablábamos de 782 lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias en 2016, ¿no? Es verdad que el proyecto no va a todas las ejecuciones hipotecarias sino que toma en consideración los perfiles, las circunstancias socioeconómicas, las características de la vivienda, pero en todo caso yo creo que conviene hacer una reflexión sobre que puede ser una norma limitada, no por ello prescindible.

Por otra parte, y otra de las cuestiones seguramente que requerirían más reflexión, es beneficiosa para aquellas familias objeto de lanzamiento, es indudable, aquellas a las que les afecte, pero es beneficiosa también para los bancos. Eso, en sí mismo, no tendría ninguna objeción, pero pasamos, en aquellos casos en los que se aplique la norma, de una situación actual, que es en la que en una ejecución el usuario, la familia, se queda sin casa y con deuda, y el banco se queda con una casa que no quiere y con un crédito fallido que le obliga a provisionar. Es decir, salen perdiendo las dos partes. Vamos a pasar a una situación, con este pro-

yecto, o pasaríamos, en la que nos encontramos con usuarios con casa y sin deuda, mejoran su posición, y a bancos sin casa y con una deuda liquidada. Es decir, quizás pudiesen buscarse fórmulas razonables para que los bancos asumieran parte de la responsabilidad que indudablemente les corresponde en las situaciones que aborda el proyecto, porque hay situaciones que derivan de una situación económica general, pero incluso en ese supuesto esa situación económica general tampoco es ajena al papel jugado por la banca en la crisis.

Y quiero mencionar también, aunque lo señalaré a continuación, de inmediato, en unos breves comentarios particulares ya al texto, la cuestión de las sanciones a promotores que también contempla el proyecto. En el caso, por ejemplo, de no devolución de cantidades entregadas a cuenta. Las sanciones no han demostrado a lo largo del tiempo, y especialmente en la materia que ADICAE conoce más, que es la de la defensa del consumidor, una especial eficacia como incentivo al cumplimiento de las obligaciones o incentivo al cumplimiento de la norma. Aparte de que todas las prerrogativas legales, pues, hacen que esas sanciones puedan ser objeto de recurso, objeto de modulación por tribunales, etcétera, etcétera. Pero con sanciones o sin ellas, porque no es que esté proponiendo que no se pongan sanciones, si así lo estima este Parlamento, lo que sí echamos en falta son previsiones relativas al resarcimiento del perjudicado. A una familia le sirve de bastante poco que un promotor sea sancionado por no devolverle sus ahorros si no consigue o no obtiene el debido resarcimiento, es decir, la recuperación. Y la propia normativa actual en materia sancionadora entendemos que permite algunos mecanismos para que la Administración propicie el resarcimiento al que ha sido víctima de un incumplimiento.

Y por último, y aunque quizás no haya contenido yo toda la información pertinente, y lo digo con esta cautela, nos preocupa la falta de concreción que hay en el proyecto en lo relativo al importe del alquiler social. Digo que a lo mejor no he obtenido toda la información porque hay alguna remisión, que no hemos tenido en cuenta, a otra norma.

Entendemos, en todo caso, que los criterios relativos al importe de ese alquiler social debieran incorporarse ya en la norma, sin remitir..., tratando de evitar el remitir a otras.

Respecto a ya el contenido del texto, querría comentar siete aspectos, únicamente, en los que apuntaré motivadamente algunas propuestas.

En primer lugar, en el artículo 72, se señala o se concreta o se especifica que el ejercicio de los derechos de adquisición preferente solo será ejercitable, valga la redundancia, en aquellos supuestos en que, dice literalmente, «tras la transmisión de la vivienda, esta quede libre de la garantía hipotecaria o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda».

Yo entiendo, al leer luego el resto del texto, que se está, y la orientación es muy clara, de que la familia que es objeto de lanzamiento se queda sin deuda. Pero creo que, seguramente, sería conveniente explicitar con mayor claridad la condición de la extinción de la deuda de la familia, la condición de la extinción de la deuda del consumidor, añadiendo a lo mejor algo del tipo: «el titular privado de la misma vea extinguida la deuda».

Pero, bueno, en fin, yo creo, eso, un comentario seguramente de estilo, pero creo que relevante, dada la importancia de la cuestión y la materia que aborda.

El segundo comentario es en relación al concepto de objetivos del proyecto. En el artículo 79 plantea dos objetivos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título.

El primero es el que parece, a priori, guiar inicialmente el texto, que es el de que la familia desahuciada pueda permanecer en la vivienda por un alquiler social.

El segundo es el de configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, etcétera. Bueno, siendo que este segundo objetivo me parece un objetivo correcto, complementario, que debe aprovecharse dentro del plano de unas políticas de vivienda y de unas políticas sociales, no queda muy claro a nuestro modo de ver, en el texto, si estamos hablando de dos objetivos complementarios o con alguna prioridad entre los mismos.

Me explico: se está hablando de que la Administración puede elegir qué objetivo cubrir, qué objetivo cumplir cuando ejerce el derecho de tanteo y retracto, o se está previendo simplemente que pueda haber familias que no deseen disponer de ese alquiler social una vez desahuciadas y, entonces, la Administración los dedica a su parte de vivienda social.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Herrero, su tiempo está terminando. Vaya abreviando.

El señor HERRERO SÁEZ DE EGUILAZ, SECRETARIO GENERAL DE ADICAE ANDALUCÍA

—Pues, voy a ir muy rápido. Me quedan... Eran cinco más, pero abreviaré y concretaré porque, a lo mejor, si hay alguna pregunta, pueda complementar.

Bueno, esta era una de las cuestiones.

La tercera, muy rápidamente, en el artículo 80 se hace referencia al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Yo creo que los tiempos son importantes en una materia como esta y sería, dentro de lo posible, una cosa recomendable hacer el esfuerzo por fijar ya en la ley los supuestos de aplicación a los que se hace referencia. Sin perjuicio de que se dejara abierta la puerta a supuestos de ampliación de supuestos, porque las circunstancias presupuestarias o las circunstancias socioeconómicas en la región, pues, lo aconsejaran.

De las sanciones, no me voy a extender, ya he hecho una mención. Únicamente, señalar que sería conveniente, entiendo, alguna remisión explícita al artículo 14 de la Ley 13/2005, para que no habláramos solo de la sanción, sino también de la finalidad última, es decir, si alguien incumple lo previsto en materia de vivienda protegida, esa vivienda vuelve a ponerse a disposición de la finalidad que se perseguía. Es decir, se le retira el derecho a esa persona de seguir disponiendo de ella.

Y ya, por terminar esta misma consideración, en cuanto a las sanciones, sería aplicable al apartado 4 y el 5, pero bueno, no me extiendo.

Pero en la disposición adicional primera sí hay un aspecto importante, y esta es la última cuestión que tengo, y habría alguna que sería más bien en el planteamiento de una duda, si lo determinante en la aplicación del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a los que hace referencia nuevamente también la disposición adicional primera, es el lanzamiento, en el caso del retracto, como dice el artículo 74.2, es decir, no obstante, aunque se haya efectuado la transmisión, se considerará si se ha ejecutado el lanzamiento o si es firme ese decreto, sería oportuno hacer coherente la redacción de la disposición adicional primera con ese 74.2.

Es decir, que sería aplicable en el ejercicio de los derechos de, en el caso de retracto, a las transmisiones cuyo lanzamiento no se haya decretado todavía a la entrada en vigor de esta ley.

En fin, esto es únicamente trasladar una última duda. En la disposición transitoria...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Herrero, siento mucho decirle que su tiempo..., ha sobrepasado.

El señor HERRERO SÁEZ DE EGUILAZ, SECRETARIO GENERAL DE ADICAE ANDALUCÍA

—Pues, la deajo, la duda, y se la trasladaremos por otro conducto.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias.

¿Alguna pregunta por parte de los grupos?

El señor Gil de los Santos, portavoz de Podemos. Brevemente, por favor.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Totalmente de acuerdo en que la norma debe explicitar la condonación del deudor y, como bien ha explicado, la crisis está fuertemente vinculada a la financiación de préstamos hipotecarios. En este sentido, en el que hay una dualidad en el concepto de vivienda, entre activo económico y sede de derechos fundamentales, como bien ha explicado, ¿cree que esta ley responde adecuadamente en la intervención del mercado hipotecario?

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gil.

Señor Herrero, tiene usted la palabra.

El señor HERRERO SÁEZ DE EGUILAZ, SECRETARIO GENERAL DE ADICAE ANDALUCÍA

—No, sería la respuesta. Es decir, ya he señalado inicialmente que la entendemos marcada más en una cosa que, digo, no es negativa, creo que es una obligación de las administraciones y las instituciones, que es la respuesta a situaciones sociales de especial dificultad o gravedad, que pueden derivar de muchos elementos, pero en materia del mercado hipotecario, indudablemente, primero, las comunidades autónomas tienen unas competencias limitadas y, en segundo lugar, esta norma entendemos que no lo

altera, no lo afecta. En todo caso, lo que hace es propiciar una, en determinados casos, pero, además, muy tasados, una mayor garantía o tranquilidad, incluso para las propias entidades bancarias.

Pero, bueno, teniendo en cuenta que hablamos de supuestos en los que va a haber que analizar situaciones socioeconómicas, situaciones de vivienda, etcétera, pues, yo creo que no altera ni para bien ni para mal el mercado hipotecario actual.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias, señor Herrero, y le agradecemos su intervención.

Gracias.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenos días.

Damos la bienvenida a don Antonio Manuel Rodríguez Ramos, profesor de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, que viene en representación del laboratorio jurídico sobre desahucios de la Universidad de Córdoba.

Tiene diez minutos para su intervención.

Cuando usted quiera.

El señor RODRÍGUEZ RAMOS, PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

—Bien, me llamo Antonio Manuel Rodríguez Ramos y soy profesor de derecho civil de la Universidad de Córdoba.

Comparezco en calidad de coordinador del laboratorio jurídico sobre desahucios, que es un proyecto de innovación docente y divulgación científica en el que estudiantes de Derecho ejercen de investigadores y ciudadanos comprometidos, aportando alternativas jurídicas en defensa del derecho a la vivienda. En su nombre, muchas gracias por la invitación.

Para el laboratorio, el fracaso del modelo especulativo obsesionado en la construcción y la mala praxis hipotecaria, culpable de generar millones de casas vacías en manos de entidades financieras, y a la vez de un insuficiente parque público de vivienda social, nos obliga a considerar un cambio de paradigma que tenga como horizonte la innovación jurídica y el empoderamiento ciudadano.

Los estados más avanzados de Europa hace tiempo que desecharon la inflación de cemento como única salida y optaron por incorporar el I+D+i jurídico y la participación democrática en el marco de soluciones preferentes para restablecer el equilibrio entre el exceso de inmuebles deshabitados y el indignante número de familias sin vivienda.

Desde esta perspectiva, entendemos correcta las reformas planteadas en el artículo segundo de este proyecto de ley en relación a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, dado que refuerza el concepto jurídico de viviendas que siempre hemos defendido.

Para el laboratorio jurídico sobre desahucios, vivienda es el gerundio en femenino del verbo vivir. Sin vida no hay vivienda y sin vivienda no hay vida. En consecuencia, la posesión forma parte indisociable de la configuración de la vivienda como bien jurídico, plataforma de derechos fundamentales y objeto de los derechos diferenciados, el derecho de acceso a la misma y el derecho del poseedor a ser protegido en su tenencia. Ambos son derechos humanos y, como ha reiterado el Consejo Consultivo de Andalucía, su efectivo cumplimiento es una aspiración irrenunciable del Estado social del que nuestra comunidad autónoma debe ser garante.

Por esa razón creemos que las medidas planteadas para asegurar la efectiva posesión de la vivienda no deben reducirse solo a la protegida, porque sin posesión no es que la vivienda deje de cumplir su función social, sino que deja de ser vivienda para degradarse a un mero inmueble, a un cuerpo sin alma.

Y es aquí donde se evidencia el pánico a la inconstitucionalidad que a nuestro juicio condiciona la redacción de todo el proyecto de ley. El prelegislador ha intentado adaptar al marco de sus competencias respecto a la vivienda protegida, lo que impidió para todo tipo de vivienda la sentencia del Tribunal Cons-

titucional 93/2015, cuando estimó parcialmente el recurso contra la Ley 1/2010, de la redacción aprobada por el artículo 1 del Decreto Ley 6/2013.

Pero quizá ha sido demasiado precavido ante la posible reacción que supondría cruzar la línea roja marcada por el Tribunal Constitucional renunciando a la audacia autonómica que permiten nuestras competencias, especialmente en la redacción del derecho de tanteo y retracto.

Coincidimos con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y el informe emitido por el pleno del Consejo General del Poder Judicial en relación a la naturaleza legal e instrumental del derecho de adquisición preferente que establece el presente proyecto de ley, pero nos sorprende que este pánico a la inconstitucionalidad del prelegislador haya reducido en exceso su ámbito de aplicación subjetivo, objetivo y temporal, hasta el extremo de poder convertir en simbólica la eficacia de la norma. Aún más, si cabe, teniendo en cuenta la existencia de precedente en la propia legislación andaluza, además de otros derechos de naturaleza similar en legislaciones autonómicas, sobre todo el regulado en el Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de la Generalitat de Cataluña.

A diferencia de nuestro proyecto de ley, la norma catalana extiende su eficacia a las transmisiones de viviendas inacabadas o sujetas a gravamen hipotecario provenientes de otras entidades financieras y de la Sareb, que puedan ser objeto de especulación masiva con destino a fondos de inversión inmobiliaria. Con sinceridad creemos que no corre riesgo de inconstitucionalidad ampliar el ámbito de aplicación a este género de transmisiones, con el ánimo de acrecentar el fondo de vivienda social y cumplir con el artículo 37.1, vigésimo segundo de nuestro estatuto, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso a los colectivos necesitados. Y para alcanzar esta finalidad públicamente, legítima y constitucional, según la sentencia del Tribunal Constitucional 28/2012, el artículo 46.5 de nuestro Estatuto permite incorporar a nuestra legislación aquellas figuras jurídico-privadas que fueran necesarias, como es el caso.

Tampoco debería resultar afectada la norma por la doctrina de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional, en relación al artículo 149.1 decimotercero, que utiliza las bases de la planificación económica como coartada para ejercer de legislador negativo. Para que esto no ocurra, bastaría con establecer unos criterios objetivos que garanticen la indemnidad para el acreedor hipotecario, y con mayor razón para los deudores que pierden su vivienda, por hallarse en una situación de especial vulnerabilidad.

Ni el momento procesal en el que se produce, ni la labor coadyuvante de los tribunales para su ejercicio, ni el cambio de titularidad dominical tras el lanzamiento suponen, por sí mismas, potenciales amenazas para el mercado financiero hipotecario, pero creemos que de nuevo este pánico a la inconstitucionalidad lleva al prelegislador a adoptar demasiadas precauciones para impedir cualquier perjuicio a las entidades financieras, en detrimento de la parte más débil en el proceso.

Y advertimos del peligro que podría suponer para el verdadero fin perseguido por la norma, porque se podría dar la paradoja de que para las entidades financieras resulte más rentable ejecutar la garantía hipotecaria que negociar una posible reestructuración de la misma, provocando el lanzamiento en lugar de mantener al deudor en la titularidad y posesión de la vivienda, con especial gravedad en los supuestos de titularización hipotecaria en los que nos hallaríamos ante una cesión de crédito no consentida por el deudor, nula en teoría, pero ejecutiva en la práctica, que, lejos de dañar al nuevo acreedor, resultaría beneficiado por el ejercicio del tanteo y del retracto. De ahí que estimemos plenamente constitucional y acorde con la legislación euro-

pea en materia de protección de consumidores que la cantidad exigida a la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente se corresponda con la equivalencia real entre débito y crédito, garantizando la indemnidad para ambas partes y evitando el enriquecimiento injusto.

Aunque somos conscientes de que sí excedería de nuestras competencias, sugerimos que se tengan en cuenta las tenencias intermedia, temporal y compartida, como fórmula para permitir el acceso a la vivienda de las demandas excluidas y facilitar tanto el flujo del crédito como la reducción del stock de casas vacías en manos de las entidades financieras.

En concreto, la tenencia compartida basada en la [...], del Derecho anglosajón, que compatibiliza la titularidad de una cuota de vivienda con la posesión de la totalidad como el inquilino del resto, que podría dar solución a la dación en pago, permitiendo la transferencia de la titularidad de la entidad bancaria en proporción equivalente al débito, quedando el deudor como titular del efectivamente pagado y en la posesión de la vivienda en alquiler social por la parte restante.

Desde el ámbito subjetivo también nos preocupa la armonización de este proyecto de ley con los sucesivos intentos del legislador estatal por minimizar el impacto de la crisis hipotecaria, puesto que, aun admitiendo su demostrada insuficiencia, parece lógico que los beneficiados por los mecanismos de la segunda oportunidad, reducción de cargas financieras y otras medidas de orden social, no serán los afectados por el tanteo y retracto, de ahí que estimemos necesaria una concreción de los requisitos objetivos de la vivienda y subjetivos, para que la Administración ejerza el derecho de adquisición preferente sin necesidad de delegación en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

La eficacia que ha demostrado este tipo de medidas en otras legislaciones autonómicas, en concreto más de 500 viviendas en Cataluña desde su entrada en vigor, obedece a la amplitud de los presupuestos objetivos y subjetivos para su ejercicio, y sobre todo a la asignación presupuestaria. La conjunción de ambos criterios para lo aquí proyectado nos permite deducir que el porcentaje será mucho menor en relación con la magnitud del problema en Andalucía. Sin duda, no es una cuestión estrictamente técnico-jurídica, pero creemos que invita a una reflexión serena sobre si nos encontramos ante la mejor herramienta para asegurar la tenencia de la vivienda. En términos parecidos también se ha pronunciado el Consejo Económico y Social, calificando su posible eficacia como limitada y discreta, advirtiendo del riesgo de creación de falsas expectativas sobre la actuación generalizada de la Junta de Andalucía.

En definitiva, desde el laboratorio jurídico sobre desahucios de la Universidad de Córdoba, estimamos correcta la reforma en relación a la necesidad de posesión de la vivienda protegida; sin embargo, creemos que el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de la ejecución hipotecaria o la dación en pago no es la mejor solución para garantizar la tenencia de la vivienda de las personas más necesitadas, debido al elevado coste en proporción a su reducida eficacia, a que llega demasiado tarde para los perjudicados, invita a las entidades financieras a provocar el lanzamiento en lugar de la renegociación y que no garantiza la indemnidad en caso de titulación hipotecaria, entre otras razones.

A nuestro juicio, no debe confundirse la prudencia propia del legislador con el pánico a la inconstitucionalidad que lo termine maniatando, de ahí que recomendemos una ley específica que amplíe los supuestos para el ejercicio del tanteo y retracto, junto con otros mecanismos de innovación jurídica que garanticen el derecho a la vivienda para evitar su pérdida.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

Pasamos al turno de intervención del grupo parlamentario...

Muy bien, tiene la palabra el señor Gil de los Santos por el Grupo Parlamentario Podemos y después, seguidamente, la señora Nieto por el Grupo Parlamentario Izquierda Unida.

Muchas gracias.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchísimas gracias por sus palabras y por los alumnos y alumnas que dan vida al laboratorio jurídico del desahucio, que tiene como función fundamental que sirva de espacio...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Gil de los Santos, se tiene que ceñir a la pregunta.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Sí, me voy a ceñir.

Este espacio otorga un espacio de reflexión y de trabajo para las innovaciones jurídicas para dar mejora a la solución de los problemas de vivienda.

En este sentido, ¿cree, en calidad de coordinador del laboratorio jurídico de desahucios, que esta ley innova en un espacio de solución o, por el contrario, ejerce un ejercicio continuista en el cual se rescata a los bancos, en lugar de rescatar a las personas?

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gil de los Santos.

Tiene usted la palabra, señor Rodríguez.

El señor RODRÍGUEZ RAMOS, PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

—Gracias, presidenta.

Desde un punto de vista puramente técnico, no queremos que sea una innovación. Es una solución que ya se da en otras legislaciones autonómicas, que tenemos también en nuestro propio ordenamiento jurídico andaluz. Lo que sí creemos es que es demasiado insuficiente. Es decir, que quizás, temiendo la reacción del Tribunal Constitucional, como está ocurriendo, como ocurrió ayer y ocurre permanentemente, especialmente

tomando como coartada la planificación económica, pues, sí entendemos que quizás se ha quedado demasiado corta. Es decir, porque si hay una comparación con herramientas parecidas, ni los supuestos objetivos ni los supuestos objetivos, ni siquiera el temporal, llegan, a nuestro juicio, a cumplir con la finalidad pretendida.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

Ahora tiene la palabra la señora Nieto, por el Grupo Popular... Ay, por el Grupo Parlamentario, perdón, Izquierda Unida.

Cuando usted quiera.

La señora NIETO CASTRO

—Gracias, presidenta.

Gracias por atender nuestra petición para comparecer.

Yo le agradecería que profundizase un poco en la idea que nos desliza sobre la especial gravedad que ven ustedes en los supuestos de titulización hipotecaria, en cuanto a la cesión de crédito, que dice que lo sería, aunque fuese nula, pero lo sería de hecho.

Si pudiera abundar un poquito en esa idea.

El señor RODRÍGUEZ RAMOS, PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

—Claro.

Un principio que informa el final de la ejecución hipotecaria, estableciendo límites, por ejemplo, en la subasta, es una garantía de indemnidad tanto para el deudor como para el acreedor hipotecario. Esa garantía de indemnidad se rompe desde un punto de vista objetivo con la titulización hipotecaria, en la medida en que la cantidad que efectivamente se está aportando, en su momento, puede ser no la real en la renegociación de los créditos hipotecarios, cuando se han titulado, y desde un punto de vista subjetivo, porque estamos hablando con quien, probablemente, o con toda seguridad, no es el verdadero acreedor hipotecario.

Es un problema que, por supuesto, excede de las competencias que Andalucía tiene para regular la situación, pero sí creo que podría ser advertida y podría... Por lo menos, nosotros podríamos ser punta de lanza para que este tema se plantee de una forma más genérica a nivel estatal, dado que habría de solucionarse caso por caso, impugnando la cesión de crédito, y eso es un tema realmente complejo, porque sería prácticamente disparar con postas. No es la solución.

Pero como es un tema muy habitual y que se da corrientemente en las ejecuciones hipotecarias, pues, se podría dar, como digo, la paradoja de que se incremente el precio incluso en la subasta, que se prefiera el lanzamiento o, bueno, en este caso... Porque, como no tenemos tiempo... Pero técnicamente también entendemos que quizá no sea el término lanzamiento. El retracto debería ejercitarse con la transmisión de la titularidad, sin esperar al lanzamiento, para evitar ese momento.

DIARIO DE SESIONES DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 391

X LEGISLATURA

25 de julio de 2017

Pero, incluso en ese momento, la situación realmente es muy difícil. Habría que hacerlo caso por caso. De ahí que pidamos una solución general pero, por lo menos, que en esta ley se advierta.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Rodríguez, y muchísimas gracias por su intervención.

El señor RODRÍGUEZ RAMOS, PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

—Muchísimas gracias.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes ya.

Les damos la bienvenida al Parlamento. Tomen asiento y ahora empezamos la intervención.

Pues damos la bienvenida a don Juan José Pretel Serrano, decano, y a don Diego Palacios Criado, vicedecano, en representación de decanos de Andalucía occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Me comentaban que os vais a dividir la intervención.

[Intervención no registrada.]

Bueno, tenemos diez minutos por intervención, es decir, que tenéis cinco minutos cada uno.

Empieza su intervención don Juan José Pretel Serrano. Cuando usted quiera.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Muchísimas gracias.

Lo primero, lógicamente, agradece que, en aplicación del artículo 112 del Reglamento del Parlamento, cuenten con este decanato para solicitar nuestra opinión en relación con el proyecto, que no es de corto título, Proyecto de Ley por el que se establece derecho de tanteo y retracto, desahucios de vivienda... Bueno, etcétera.

La intervención, sin perjuicio de que termine el vicedecano haciéndoles algunas observaciones de carácter concreto, la mía va a ser una parte con carácter general, observaciones de carácter general al proyecto y otras, algunas observaciones concretas.

En la memoria justificativa de este proyecto, el publicado en el Boletín del Parlamento, se dice que se considera necesaria la modificación de las dos leyes que le dan título al proyecto para establecer un derecho de retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía en la adquisición de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias o daciones en pago, para proceder al alquiler social, gozando de preferencia para el mismo quien haya sido privado de ellas al ser desahuciado. Este derecho de tanteo y retracto —todo esto según la memoria del proyecto— supondría desarrollos de principios recogidos tanto en la Constitución española como el Estatuto de Autonomía y el fundamento y la competencia de la Junta de Andalucía radicaría en la competencia que le corresponde en materia de vivienda y de suelo.

Pues bien, la primera cuestión que abordamos es, precisamente, el problema competencial. El proyecto o la preparación del proyecto, a la hora de preparación del proyecto, no se ha sido, quien lo haya hecho, en modo alguno ajeno a este problema, porque se dice que no se trata sino de asegurar la función social de la vivienda y, en definitiva, desarrollar medidas que han sido adoptadas ya por la legislación del Estado.

Pues bien, sin duda alguna que este Parlamento y la preparación del proyecto han tenido en cuenta la sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de mayo del año 2015, en donde, en relación con la normativa..., el recurso que se puso contra la normativa autonómica andaluza, se dijo que el Estado es el que conforma un régimen jurídico en relación con la política económica, de tal manera que las competencias que corresponden a las autonomías no pueden perturbar significativamente el funcionamiento de mercados hipotecarios ni establecer figuras dispares para una misma realidad que haga difícil la aplicación conjunta de ambas disposi-

ciones, diciendo el Tribunal Constitucional que entiende que la normativa impugnada constituye un obstáculo significativo para la eficacia de las medidas de política económica del Estado que disciplina la Ley 1/2013 y, por lo tanto, procede declarar que el legislador andaluz ha ejercitado la competencia que le incumbe en materia de vivienda, de modo que menoscaba la competencia estatal.

Decíamos que a esta situación creada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional no es extraño el proyecto, y como a modo de defensa de las posibles objeciones anticipadamente nos dice ya en la exposición de motivos que se trata de desarrollar la normativa estatal o completar la normativa estatal utilizando técnicas distintas a las que utiliza el Estado, que en nada interfieren en el mercado hipotecario y que se orientan a satisfacer el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna.

Bueno, podría entenderse que no encaje en esta perspectiva que realiza para solventar el problema de la competencia, pero hay otro aspecto también acerca de si es competente o no en esta medida que adopta del establecimiento de derechos de tanteo y de retracto. En la sentencia del Tribunal Constitucional también, de 9 de julio del año 2015, se declaró unánimemente que se ajustaba a la Constitución el establecimiento de derechos de tanteo y retracto por los preceptos regulados por la Ley andaluza 13/2005, de 11 de noviembre. Más o menos nos viene a decir esta sentencia, muy brevemente, del Tribunal Constitucional que el derecho de propiedad sobre vivienda protegida implica un régimen jurídico de carácter estatutario, de tal manera que es posible el establecimiento de este tipo de derechos de adquisición preferente y que, al mismo tiempo, no había ningún problema en relación con la hipótesis de la retroactividad para el establecimiento de la misma en orden al respeto del contenido esencial de la propiedad.

Pero aquí, en este proyecto, es distinto el ámbito de aplicación. No queda muy claro, posteriormente me referiré a esta cuestión, cuál es el ámbito de aplicación, pero lo cierto es que sí se desprende del artículo 72 y del 74 del proyecto que se quiere aplicar a cualquier tipo de vivienda; por lo tanto, vamos mucho más allá de lo que es la vivienda protegida, para la cual sí dice el Tribunal Constitucional que existe un régimen de carácter estatutario que justifica el establecimiento de este tipo de derechos de adquisición preferentes por parte de las administraciones públicas. Si ello es así para cualquier tipo de vivienda, también para la vivienda libre, tendríamos que discutir si el establecimiento de este tipo de derechos preferentes implica o no implica una alteración del contenido esencial de la propiedad, artículo 33, que es materia de Derecho Civil, para la cual no tiene competencia por la Comunidad Autónoma andaluza y que, en definitiva, implicaría ir en contra de lo que se establece del principio de igualdad de toda propiedad urbana, que es competencia estatal, artículo 1 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

No obstante, consideramos, sin que tampoco a nosotros nos competa resolver esta cuestión, que podría aquí argumentarse la doctrina del Tribunal Constitucional en relación con la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario andaluza, en donde, en relación con la expropiación, y aquí podríamos utilizarlo a los derechos de adquisición preferente, se entiende que se es competente para regular este tipo de medidas en la medida en que sean complementos o instrumentos para el ejercicio de otras competencias que se tiene por otros conceptos. Estas serían las observaciones generales acerca del problema de la competencia. Como observaciones particulares, empezamos por el problema de las viviendas a las que se aplica.

No acaba de quedar claro, pero del juego conjunto de sus artículos 72, 79 y 80 se dice que se aplica, o se deduce que puede aplicarse a cualquier vivienda que sea determinada por el Plan Andaluz de Vivienda y

Suelo, al cual le corresponderá concretar la tipología y, al mismo tiempo, las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas.

Supone mezclar aquí dos ideas distintas: una cosa es determinar sobre qué viviendas se ejercitan los derechos de adquisición preferente, y otra cosa es determinar quiénes serán los destinatarios finales para la utilización de tales viviendas. Late en el fondo, en definitiva, el mismo problema de justificar por qué se está haciendo esto o ejercitando esta figura, porque se vuelve a decir que no es sino completar medidas adoptadas en el ámbito estatal para aliviar la situación de los deudores hipotecarios. Si se quiere que sea así, cualquier tipo de vivienda, como se deja caer en algunos preceptos, creo que el proyecto debería decirlo de una manera expresa, evitando cualquier tipo de duda o equívoco, porque de la disposición transitoria lo que se da a entender es que con seguridad se aplicará a la vivienda protegida, pero no solamente a ella, lo vuelvo a decir; por lo tanto, si se quiere aplicar para todo tipo de viviendas, con el problema que hemos dicho anteriormente de la posible extralimitación de competencias tratadas en materia civil, tendría que decirse de una manera expresa.

En cuanto a los supuestos de aplicación, se habla de dación en pago, que veremos después, y procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, diciendo al mismo tiempo que comprende la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Pretel, tiene que ir terminando.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—... de jurisdicción voluntaria.

Bien, pues les diré, respecto de la jurisdicción voluntaria, que no se entiende a qué se refiere, porque la jurisdicción voluntaria, las subastas, se dice en la Ley de Jurisdicción Hipotecaria que están fuera del procedimiento de apremio; por lo tanto, no entendemos qué quiere decir cuando se refiere a la jurisdicción voluntaria.

Y en cuanto a lo que se refiere —obviando otras cosas, lo tenemos por escrito y se lo dejaremos a ustedes— al problema de la dación en pago...

Perdón, ¿lo de ir terminando era por los cinco minutos?

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Perdón, tenemos un tiempo limitado. Yo había entendido que dividíamos la intervención.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Serán como ocho minutos mi intervención, y dos la...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Ya lleva usted nueve. *[Risas.]*

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Qué barbaridad, cómo pasa el tiempo.

Bien, pues la dación en pago. Y en lo demás pues me remito al informe por escrito.

Podemos decir que existe hoy en día una corriente favorable a la imposición a las entidades acreedoras del supuesto de dación en pago, lo cual implica una excepción al principio de responsabilidad patrimonial del artículo 1.911. No se ha regulado con carácter general por el legislador estatal la dación en pago, sino que se introduce como mecanismo dentro del código de buenas prácticas, siempre y cuando se trate de vivienda habitual y que no se haya sido posible la reestructuración de la deuda.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la dación en pago, es muy discutida. Desde el punto de vista de la jurisprudencia del Supremo, viene a decirse que se trata de un negocio asimilable a la compraventa, pero no totalmente.

Y en lo que aquí vengo a concluir: en la dación en pago que se prevé como un supuesto, lo cual puede haber derechos de tanteo y de retracto, no podrán aplicarse los mismos en la medida en que se quiere aplicar el régimen jurídico que se establece en el proyecto y en la adquisición por la Administración pública libre de cualquier tipo de carga o gravamen, porque la dación en pago, en cuanto que es contrato entre particulares, no puede producir el efecto de la cancelación de las cargas que fueren posteriores; por lo tanto, se trataría de una hipótesis que no podría aplicarse de acuerdo con la regulación que está en estos momentos.

Y luego, en cuanto a la publicidad de los derechos de tanteo y retracto, de las comunicaciones que debemos tener con la Administración, pues dejo que sea el vicedecano el que muy brevemente realice algún comentario.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Pretel.

Tiene usted la palabra.

El señor PALACIOS CRIADO, VICEDECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Intentaré no excederme. Dos minutos, que es lo que tenía previsto.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Un poquito más puede. *[Risas.]*

El señor PALACIOS CRIADO, VICEDECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Bueno, pues muchas gracias, serán tres. [*Risas.*]

Bueno, el quinto punto era sobre las comunicaciones por parte de la consejería a los Registros de la Propiedad, necesidad de convenio al respecto.

Para terminar, entendemos que, al igual que la disposición adicional segunda se fija por parte de la consejería que se suscribirán los correspondientes convenios, a efectos de garantizar el deber de comunicación de los órganos jurídicos recogidos en el artículo 78.1, entendemos, digo, que sería conveniente fijar un convenio de colaboración específico con los decanatos de los registros de la propiedad de Andalucía en base a lo siguiente.

En primer lugar, en el artículo 72.3 se fija que los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente capítulo, tendrán su reflejo registral, sin que se especifique, cuando se habla de las comunicaciones, cómo y a quién específicamente se harán dichas comunicaciones, ni se especifica qué se entiende por su reflejo registral.

Ya, en cuanto al segundo punto, en el artículo 78.2 se dice que los registros de la propiedad comunicarán a dicha consejería el asiento presentación. Nos preguntamos cómo y a quién, específicamente, se hará dicha comunicación, al igual de lo indicado en el punto anterior.

Y ya en el artículo 80.2 se dice que la consejería con competencia en materia de vivienda comunicará a los decanatos de los colegios de los registros de la propiedad de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto contenidos en el plan autonómico de vivienda.

En base a lo señalado en el presente artículo, son dos cuestiones específicas para evitar dudas futuras: cuál es el órgano de la consejería competente en materia de vivienda del que se recibirán dichas comunicaciones y cómo se realiza la comunicación a los decanatos y, luego, las comunicaciones que el decanato debe hacer a los registradores sobre la delimitación de los derechos de tanteo y retracto.

En base a lo expuesto, se considera que un convenio de colaboración, sin que entre en ningún momento en la calificación registral, de exclusiva responsabilidad y autonomía de cada titular del registro, podría solucionar cuestiones no solamente formales, de comunicaciones, sino también de concreción, de delimitación de qué vivienda estamos hablando, para proteger a aquellas personas que, por su situación especial de vulnerabilidad, tengan derecho a una vivienda digna, que es lo que sí se intenta en todo caso proteger.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

Por parte de los portavoces de los distintos grupos parlamentarios, ¿alguna pregunta?

Tiene la palabra la señora Martínez, por el Grupo Popular.

Cuando usted quiera.

La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Sí. Muchas gracias.

Bueno, en primer lugar, agradecer las intervenciones que han tenido, que sin duda, pues, profundizan en el problema jurídico de esta norma. Ha ahondado mucho en la competencia, y es verdad que hay planteado un problema de competencia, sobre todo porque es una ley que no se puede aplicar hasta que no deje de surtir efecto la norma estatal prevista al respecto para la suspensión de los desahucios.

Y luego, pues, ha citado el vicedecano el tema de los convenios. Ojalá que esos convenios tuvieran que hacerse para comunicar los asientos de un gran número de viviendas, pero no sé si los comparecientes han caído o, bueno, o conocen la dotación presupuestaria de esta ley, que es de cuatro millones de euros hasta 2020 y que supondrá que los colegios de registradores tendrán que comunicar asientos de unas 19 viviendas al año sobre las que se efectuara...

Quiero decir con esto que, efectivamente, es muchísimo más grande la maquinaria, los convenios y toda la cuestión que la ley proporciona o puede poner sobre la mesa, que realmente el alcance de la eficacia que tendrá la misma, tal y como está contemplada en estos momentos.

Nada más, esa era la observación.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Martínez.

Pueden responderle.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Bueno, no sabemos la pregunta. Desconocíamos la dotación presupuestaria. Verdaderamente es escasa. Supone, tal vez, un esfuerzo normativo muy grande para la dotación que tiene.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Pretel.

Tiene ahora la palabra el portavoz del Grupo Parlamentario Podemos, señor Gil de los Santos.

Cuando usted quiera, brevemente.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias.

Sin entrar en el debate de las competencias, me gustaría hacerle la siguiente pregunta: ¿tienen estadísticas en Andalucía del ejercicio de la figura del tanteo y retracto en vivienda social, en años anteriores, por parte de la Administración?

Y si este número les constara que fuera bajo, ¿a qué cree que se haya debido el no ejercitar este derecho previamente, cuando así lo tenían? ¿Y qué cree que le va a hacer cambiar de actitud, por parte de la Administración, y que empiece a ejercerlo ahora, quizás a un precio mayor?

Muchas gracias.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—No lo sé, si el vicedecano... Yo, en el decanato, no tenemos estadísticas sobre el ejercicio de los tanteos y retractos. Le puedo decir yo que, personalmente, no conozco ni un solo caso.

No lo sé por...

El señor PALACIOS CRIADO, VICEDECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—No, ratifico la posición de mi decano.

El señor PRETEL SERRANO, DECANO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—O sea... Sí conocemos, existe el riguroso cumplimiento, en relación con las viviendas de protección oficial, el cumplimiento de las notificaciones, la necesidad de las autorizaciones o, al menos, el transcurso del plazo desde la notificación para las transmisiones, pero ni un solo caso en el que se haya ejercitado el derecho de adquisición preferente.

[Intervención no registrada.]

¿Perdón?

[Intervención no registrada.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Esto no es un debate.

Muchísimas gracias por su intervención, y le damos la enhorabuena.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes. Tome usted asiento.

Buenas tardes, don Joaquín Delgado Ramos, vocal de la Junta Territorial. Viene en representación de decanos de Andalucía oriental del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Tiene usted diez minutos para su intervención. Cuando usted quiera.

El señor DELGADO RAMOS, VOCAL DE LA JUNTA TERRITORIAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Muchas gracias al Parlamento andaluz por la invitación que nos hace a los registradores de la propiedad, ya sea divididos en dos decanatos.

Por parte de los registradores de Andalucía oriental, comparecemos con mucho gusto para tratar de complementar, aunque sea de palabra, algunas de las observaciones que en algún informe previo ya remitimos en su día.

Como tengo que ser muy breve, pues, vamos al grano.

Sabemos que ya, en la Ley de Viviendas Protegidas de Andalucía, ya existe una regulación extensa de los derechos de tanteo y retracto para todo tipo de transmisiones, pero solo respecto de viviendas protegidas. Ahora, este proyecto de ley, en esencia, lo que viene a hacer es hacer extensivo ese mismo tanteo y retracto a otras viviendas, aunque no sean viviendas protegidas —ahora veremos a cuáles— y, además, restringido a determinadas transmisiones, en concreto.

Pues, aquí es donde empiezan a venir los problemas. Primero, respecto de qué viviendas se va a poder ejercer este derecho y respecto de qué transmisiones.

Como decía el compareciente anterior, el decano de los registradores de Andalucía occidental, la ley no concreta cuáles van a ser esas viviendas a las que se haga extensivo este derecho, y eso, al remitirlo a lo que determinen en cada momento los planes de vivienda, como este del artículo 72.2, y en función de la tipología de las viviendas y de las condiciones socioeconómicas... En la exposición de motivos dice: «condiciones socioeconómicas de los titulares de las viviendas», y en el articulado dice: «condiciones socioeconómicas de las personas a las que van a ser destinadas». Hay cierta contradicción.

Pero, sea como sea, al no venir establecido por ley cuál es el ámbito de aplicación del tanteo y retracto, pues, podemos encontrarnos con problemas de posible infracción de principios de reserva de ley. Las restricciones al derecho de propiedad tienen que venir establecidas por ley, estatal o autonómica, según la competencia, pero en todo caso por rango de ley.

En segundo lugar, aunque la ley hiciera esa determinación, si los criterios o los parámetros que se van a seguir son, como decíamos, condiciones socioeconómicas, tipología de viviendas, probablemente sea difícil concretar qué tipologías y qué condiciones socioeconómicas se apliquen con un nivel de objetividad y de claridad suficientes para que no corra riesgo la seguridad jurídica. Si habláramos de ámbitos territoriales, pues, un ámbito territorial es seguro, una vez que se establece. O si fueran viviendas calificadas como protegidas, se sabe perfectamente cuáles están y cuáles no están calificadas.

Pero utilizar estos parámetros de condiciones socioeconómicas y tipología de viviendas, probablemente pueda haber cierta incertidumbre, cierta lesión al principio de seguridad jurídica.

Y como registradores, en particular, siempre muy preocupados por la seguridad jurídica, hay también un llamamiento expreso en el proyecto de ley cuando dice que los registradores, en el artículo 72.3, deberemos hacer constar registralmente la existencia de estos derechos de tanteo y retracto. Entonces, el primer requisito que impone la legislación registral para que podamos hacerlo constar es que no haya duda alguna respecto de a qué finca registral está sujeto ese tanteo y retracto; si no, no podemos hacer en el folio registral de esa finca ninguna anotación, ningún asiento de que está sujeta a este derecho.

Entonces, desde estos tres triples puntos de vista, de que no cumple el principio de reserva legal y de que los criterios por los cuales se va a fijar el ámbito de aplicación se nos antojan que pueden ser difícilmente objetivables y precisables, puede presentar problemas plásticos su aplicación.

En segundo lugar, hay que plantearse a qué transmisiones se aplica, no solo a qué viviendas sino a qué transmisiones. Aquí no es como en las viviendas protegidas cualquier transmisión inter vivos, sino solo a las daciones en pago de deudas garantizadas con hipoteca o a las ejecuciones forzosas hipotecarias. Pues, en la medida en la que solo se ciñe a deudas garantizadas con hipotecas, podría plantearse por qué no a todo tipo de deudas; es decir, puede producir un efecto de llamada perverso de que las entidades financieras, precisamente para poder quedar libres de la amenaza de que sus adquisiciones se vean sometidas a un tanteo retracto, acaben inclinándose más por fórmulas de financiación no hipotecaria, sino financiación personal, afianzamiento, que son mucho más costosas para el deudor. La hipoteca cuesta pero es más barata porque tiene un tipo de interés más barato que un préstamo personal. Pues si los bancos saben que solo se va a ejercitar el tanteo y retracto para la dación en pago y ejecuciones de deudas garantizadas con hipoteca, pues puede ser que digan: pues, mira, no voy a hacer tantas hipotecas, voy a hacer más préstamos personales, que son más gravosos para el deudor y, encima, quedan libres de la amenaza del tanteo y retracto.

Por otra parte, al decir que es solo la ejecución hipotecaria y no la ejecución ordinaria, como saben ustedes, una hipoteca se puede ejecutar tanto por el procedimiento especial de ejecución hipotecaria como por el procedimiento ordinario. Al ceñir la ley el ámbito de aplicación de estos derechos sociales, solo a la ejecución hipotecaria, puede ser un incentivo perverso a las entidades financieras a que deriven sus ejecuciones a la ejecución ordinaria, en la cual, de nuevo vuelve a ser más gravosa para el deudor porque hay que tasar el bien, cuando en la hipotecaria ya está tasado, hay que embargarlo y hacer una anotación preventiva en el registro, pagando los aranceles y pagando el impuesto de actos jurídicos documentados, y hay una serie de medidas protectoras que la legislación estatal ha concedido a los deudores en la ejecución hipotecaria de las que no dispone en cambio la ejecución ordinaria. Entonces, en la medida en que la ley se limita a ese ámbito específico de la aplicación, invita de alguna manera a sortear su ámbito de aplicación yéndose hacia otros terrenos donde no es de aplicación, en los cuales, precisamente, se agrava y se hace más gravosa la situación del deudor y, por lo tanto, puede producir un efecto contrario al que persigue.

Por otra parte, cabe plantearse si efectivamente se cumple lo que anuncia el proyecto de ley en su exposición de motivos, que trata de complementar las medidas protectoras de deudores que hace la legislación estatal, y a mi entender hay algún punto donde no solo no las complementa sino que entra en clara colisión. Por ejemplo, el artículo 579 de la Ley Enjuiciamiento Civil prevé que, cuando se está ejecutando la vivienda

habitual del deudor y se lo adjudica la entidad ejecutante, hay una serie de beneficios excepcionales que se conceden al deudor, de modo que en los años siguientes, si ha quedado deuda remanente sin pagar, tiene derecho a obtener una quita parcial de la deuda si paga un porcentaje en determinados años; es decir, tiene derecho a que, si la finca se la queda el acreedor, su deuda remanente se reduzca en la forma que dice la ley, y también tiene derecho a que si el banco que se ha quedado la finca la revende posteriormente y obtiene una plusvalía, el deudor tiene derecho a minorar su deuda en el 50% de la plusvalía que tenga el banco.

Son unas medidas que merecen, a mi entender, aplauso en la legislación estatal y que quedarían, en cambio, neutralizadas si se ejercitan los derechos de tanteo y retracto. Si en vez de quedarse la vivienda habitual del deudor la entidad financiera se las queda por retracto la Comunidad Autónoma andaluza, se está impidiendo la aplicación de esa medida protectora que tenía la legislación estatal; es decir, el deudor no va a poder obtener una quita parcial de su deuda remanente, ni va a poder participar en el 50% de las plusvalías. En este punto creo que claramente interfiere y neutraliza y deja sin efecto una disposición estatal protectora de los deudores y muy protectora de los deudores, además. Por otra parte, plantea problemas en el cómputo del plazo para el ejercicio, donde estos derechos, el derecho de retracto, cuando estén suspendidos los lanzamientos, se diga que no se inicia el cómputo hasta que sea firme el decreto por el cual se produzca el lanzamiento.

Los problemas que esto plantea son de diverso tipo. Primero, de alguna manera viola los límites estructurales del derecho de retracto. El derecho de retracto, como es una restricción a las facultades dispositivas y adquisitivas de los ciudadanos, tiene que estar sometido a un plazo tasado, corto y cierto. La ley prevé sesenta días, pero en la medida en que difiere el inicio del cómputo del plazo introduce una incertidumbre que no casa bien con el principio de seguridad jurídica. Además, durante todo ese período de dependencia, la finca se queda en situación, que decimos los registradores amortizada, que no se puede vender, no se puede hipotecar, no se puede negociar con ella, se produce una absoluta incertidumbre.

Incluso, y no es mi misión defender la posición patrimonial de los bancos, pero se puede entender que hay un cierto efecto confiscatorio. El banco, el acreedor que se adjudica una finca en una ejecución hipotecaria, sabiendo que el lanzamiento va a quedar suspendido, paga por ella u ofrece por ella en la subasta una cantidad equis de dinero, sabiendo que la posesión no la va a tener. Si la Junta de Andalucía espera a que por el transcurso del plazo se consiga tener la posesión porque se ha efectuado el lanzamiento, ha habido un incremento patrimonial, porque la finca vale más cuando tienes derecho a poseerla que cuando hay que respetar a un ocupante, y sin embargo el retracto se va a ejercitar por el precio por el cual se adjudicó la finca. Luego, en la medida en que dilata demasiado el ejercicio de estos derechos y además no atiende al valor real que tiene el derecho el día que se ejercita el retracto sino al valor por el cual se adjudicó la finca, cuando el valor económico ha aumentado precisamente desde que se conceden por facultades posesorias, pues puede presentar también ciertos problemas.

Por otra parte, esta ley, como ya hacía la Ley de Viviendas Protegidas, implica de manera decidida a los notarios y registradores, de modo que los notarios no podrán autorizar escrituras si no se cumplen una serie de requisitos previos y los registradores no podrán inscribirla.

Esto forma parte de la colaboración habitual de notarios y registradores, pero es cierto que en la ordenación de los instrumentos de registros públicos es una competencia estatal exclusiva. Es la comunidad autónoma la que establece las normas sustantivas, que obligaciones hay, pero para decir que la

prestación del servicio público notarial y el servicio público registral deban quedar paralizados hasta que se cumplan otros determinados requisitos. Esto podría tener algunos problemas también de conflicto de competencias con el Estado.

Es cierto que esto ya ocurre en los tanteos y retractos urbanísticos, en los tanteos y retractos de viviendas protegidas, pero probablemente ocurre porque esa configuración jurídica derivada de normas de rango estatal que había antes. Cuando hablamos de viviendas de protección oficial, ya había un tanteo y retracto con implicación de notarios registradores, y para los tanteos y retractos urbanísticos, también la legislación estatal es la que dice expresamente que durante el plazo del tanteo y retracto se les prohíbe a los notarios autorizar la escritura y a los registradores inscribirla. Pero que ahora se haga extensiva a otros supuestos que no tienen esa cobertura podría presentar algún problema de legalidad, no de falta de colaboración de nuestros registradores. Sin duda, si se aprueba la ley, pues se aplicará sin ningún problema, pero podía presentar alguna duda en este sentido.

Y, a modo de conclusiones, brevemente, pues hacer un breve resumen.

Ya decía que el no concretar cuáles son las viviendas a las cuales se aplica este tanteo y retracto no concretado en la propia ley pues puede presentar un problema de infringir el principio de reserva legal, infringir el principio de seguridad jurídica y, desde luego, infringe el principio que llamamos los registros de especialidad registral, que para que se pueda practicar un asiento en el registro diciendo que esta finca si se vende o se da en pago, se ejecuta, estará sujeta a tanteo y retracto, necesitamos saber exactamente qué finca es en la que se pide que hagamos el asiento, y aunque hay un artículo del proyecto ley que dice que, una vez aprobados los planes de vivienda se trasladará a la notaría y a los registros su ámbito de aplicación, me temo que no va a ser con el nivel de detalle y de precisión que se necesita para poder practicar un asiento registral.

En segundo lugar, recordarles, como decía antes, que aunque la exposición de motivos habla de que este proyecto complementa las medidas de protección de deudores de la legislación estatal, al menos en ese artículo 579 a mí se me antoja que no solo complementa sino que neutraliza y elimina absolutamente la posibilidad de que los deudores se acojan a una ayuda, a un privilegio tan importante y tan necesario como el de poder ver reducida la deuda remanente en unas determinadas cantidades, en unos determinados plazos o en participar en las plusvalías que se obtuvieran con posterioridad.

A mi entender, no sé si represento el sentir de todos los registradores. Yo les doy mi opinión personal, creo que sin duda es una necesidad social el que las viviendas, por ser un bien de primerísima necesidad, no queden en manos ni se vayan acumulando en manos de entidades financieras a raíz de la ejecución hipotecaria. Hay que poner remedio a eso. Pero si tratamos de conciliar todos los intereses en juego, en mi opinión personal, es que lo que se debía era aplicar la legislación que ya tenemos, la de tanteos y retractos en viviendas protegidas, porque esas no presentan ninguno de los problemas que he estado señalando en mi comparecencia. Ahí tenemos claramente definido el ámbito de aplicación, está claramente regulado, es pacífica su regulación, su encaje constitucional y lo que está ocurriendo es que no se están ejercitando los tanteos y retractos ni siquiera en viviendas protegidas.

Hacer ahora una reforma legal que amplía el supuesto de posibles viviendas amenazadas de tanteo y retracto, cuando en las más necesitadas y las más merecedoras de que se ejercitaran no se está viendo ejercitado, esto ya es una opinión casi de política legislativa más que de técnica jurídica, pero quizás es una

reforma que en lo esencial no es tan necesaria como en cambio sería aplicar efectivamente la legislación de viviendas protegidas y hacer efectivos esos tanteos y retractos. Sabemos todos o intuimos que si no se ejercitan más retractos...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Delgado, tiene que ir terminando.

El señor DELGADO RAMOS, VOCAL DE LA JUNTA TERRITORIAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Sí, en treinta segundos, si me lo permite.

Si no se están ejercitando esos tanteos y retractos, probablemente es por falta de disponibilidad presupuestaria. Llama un poco la atención que en la nueva ley, en este proyecto, en la medida que reforma la ley de viviendas protegidas, introduce una alternativa que puede ser un poco tentadora para las necesidades presupuestarias, es decir, al final, la Consejería decidirá: ¿gasto dinero ejercitando el retracto o recaudo el dinero imponiendo multas y sanciones, multas coercitivas por no cumplir la finalidad social de la vivienda? Probablemente no se ejercitan tantos retratos como se deberían ejercitar, y creo que es la vía por la que habría que apostar.

Y finalmente, como decía, en cualquier caso, si se aprueba este proyecto de ley, pues bienvenido será, tendrá la más plena eficacia y leal ejecución y colaboración por parte de los registradores. Y en este punto quería ofrecerles que, por ejemplo, cuando el artículo 78 dice que los notarios...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Delgado, lo siento mucho, se ha pasado mucho de tiempo, termine rápidamente.

El señor DELGADO RAMOS, VOCAL DE LA JUNTA TERRITORIAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Sí, el ofrecimiento de los registradores de que la información que les podemos suministrar, en vez de en el plazo de treinta días, se la podemos suministrar inmediatamente, a través de convenios de colaboración, en base de datos estructuradas, poniendo como ejemplo la base de datos que hemos hecho de colaboración urbanística con la Consejería de Urbanismo y Vivienda, que está funcionando de manera muy efectiva.

Estamos a su entera disposición. Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias.

Pasamos a la intervención de los distintos portavoces.

Señor Hernández, por el Grupo Parlamentario Ciudadanos, tiene la palabra. Brevemente, cíñase a la pregunta, que vuelvo a decir lo mismo: esto no es un debate.

El señor HERNÁNDEZ WHITE

—Gracias, señora presidenta. La primera pregunta que hago.

Gracias, señor Delgado, por su comparecencia en el día de hoy, sin duda nos ha proporcionado muchísima información y muy valiosa.

Quería solo hacerle una pregunta, una aclaración por un comentario que ha hecho. Ha alertado de la posibilidad de que, para esquivar la ley, las entidades financieras se deriven más hacia préstamos al consumo, préstamos personales para evitar, precisamente, la legislación. ¿Existen datos, nos puede aportar datos de que eso haya pasado en algún momento por alguna regulación parecida? Porque realmente es bastante más costoso para los ciudadanos y tendría un efecto importante económico.

Por si nos puede aportar alguna información en ese sentido.

El señor DELGADO RAMOS, VOCAL DE LA JUNTA TERRITORIAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Yo no dispongo de datos. Además, los préstamos personales, como no se inscriben en el Registro de la Propiedad, no sería posible recabar estadísticas de la información registral. Sí es una percepción, una intuición. Donde sí que podemos constatar con datos fehacientes es en los casos, que es el segundo extremo al que hay que aludir, en que, siendo la deuda hipotecaria, el banco prefiere no ejecutarla por el procedimiento especial de ejecución hipotecaria, sino irse al procedimiento ordinario, porque queda a salvo de la impugnación de cláusulas abusivas, queda a salvo de ciertos privilegios que hay para el deudor, hace una retasación de la finca..., pero todo eso conlleva mayores gastos, mayores costas judiciales para el deudor.

O sea, sobre su pregunta directamente: no tenemos datos ni podemos tenerlos porque no se inscribe.

Y sobre el otro extremo al que usted nos ha planteado, yo me he permitido aludir... Sí hay constancia de que está siendo así.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

Pasamos la palabra al portavoz del Grupo Parlamentario Podemos. Señor Gil de los Santos, brevemente.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias.

Esta medida, ha comentado que puede desalentar la reestructuración de la deuda o a la negociación entre los deudores y el banco. Bueno, me gustaría que clarificara ese punto.

Segundo punto. Esta medida está presupuestada para el primer año en 4 millones de euros, pero ha comentado también que en el proceso administrativo se puede bloquear con inseguridad jurídica el derecho de retracto para que, de alguna forma, las entidades financieras no puedan tener claro cuál es la titularidad, y eso se pueda demorar en el tiempo a través del proceso administrativo.

Y, por último, ha comentado también que la aplicación de esta ley debería restringirse a viviendas protegidas. A nosotros no nos consta que en estos años anteriores se haya ejercido el derecho a tanteo y retracto por parte la Administración, no sé si por parte de su Colegio de Registradores tienen estadísticas al respecto.

Muchas gracias.

El señor DELGADO RAMOS, VOCAL DE LA JUNTA TERRITORIAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Muchas gracias por la pregunta.

Si este proyecto de ley, en caso de salir adelante, puede desalentar la negociación para la reestructuración de la deuda, a mí se me ocurre que puede ser porque el propio banco, que ya pone ciertos requisitos para aceptar un bien en pago de una deuda, normalmente el bien o vale menos que la deuda o vale más, pero no es fácilmente realizable, pues la medida en la que ese bien patrimonial que va a adquirir el banco va a estar amenazado de posible resolución y la expectativa de ganancia que pudiera tener el banco puede diluirse si se ejercita el retracto, pues probablemente a los bancos los haga más reacios a aceptar la dación en pago.

Sobre la inseguridad jurídica. El problema que puede venir, pues, si el sector económico al que no favorezca estable, que será el sector bancario, hace una impugnación expresa de esa..., de ella, bien alegando falta de..., promoviendo que los grupos políticos y quienes están legitimado promovieran un recurso de posible conflicto competencial porque entienda que no se respeta el principio de reserva de ley, o bien porque en la práctica no sepa nadie a ciencia cierta si una determinada vivienda está dentro en la tipología que el Plan de Vivienda ha definido o si las condiciones socioeconómicas de las personas están dentro de las que han definido. Es muy difícil que eso en la práctica quede concretado; por lo tanto, esa incertidumbre jurídica puede amenazar la aplicación práctica de la ley.

Y lo último, sobre si se han ejercido tanteos y retractos. Como en el anterior compareciente, yo no tengo noticia personal ni he oído a ningún compañero mío decir que se le haya presentado nunca el ejercicio de un tanteo y retracto, pero sobre este tema, si ustedes lo requieren, podíamos pedir una encuesta oficial a los registradores de Andalucía oriental y darles datos fehacientes: si una, dos, cincuenta o ninguna.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Delgado, y gracias por su intervención.

El señor DELGADO RAMOS, DECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

—Muy amable. Muchas gracias por invitarme.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes. Damos la bienvenida a don Francisco Javier García-Valdecasas, presidente del Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y a don Ángel Martín León, consejero.

Va a intervenir, me dicen, don Javier García-Valdecasas, ¿no?

Pues tiene usted diez minutos para su intervención, cuando usted quiera.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Muchas gracias.

Señorías que forman parte de esta comisión, a la que agradezco la oportunidad que me brindan de poder participar y aportar ideas en este debate, un debate para mí fundamental porque es en torno al derecho a la vivienda y su función social, que es donde nuestro colectivo se mueve.

Represento al colectivo de agentes de la propiedad inmobiliaria de Andalucía. Somos una profesión regulada y colegiada, aunque es cierto que desde el año 2000 somos de afiliación voluntaria.

Nuestra actividad principal es intervenir en el mercado inmobiliario, y por ello nosotros consideramos importante nuestra intervención. Intervenimos en el mercado, somos los que damos la información sobre bienes inmuebles, gestionamos la negociación del contrato y procuramos que las partes lleguen a un consenso y presten su consentimiento en toda transacción inmobiliaria.

Nuestro lema siempre ha sido la búsqueda de un mercado más transparente y seguro, que permita acceder a la vivienda con plena seguridad jurídica y sin contratiempos. A nuestro entender, el mejor derecho sobre la vivienda es el que se adquiere con toda la información que provoca el consentimiento, y por ello los poderes públicos con competencia en la materia deben poner a disposición de los ciudadanos todos los medios, instrumentos y capacidades posibles no solo para facilitar el acceso a la vivienda sino también para que no tenga que haber un posterior arrepentimiento sobre la decisión tomada. Esto tiene mucho que ver, señorías, con los desahucios y con los lanzamientos.

Para nosotros lo importante es que cualquier medida que facilite el acceso o la permanencia en una vivienda merece una valoración positiva, y desde este punto de vista el proyecto de ley que se debate aquí merece todo nuestro respeto y apoyo. Es un paso más a que el derecho a la vivienda no sea algo meramente programático. En este caso, los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración autonómica están justificados en los supuestos en que se prevén, superan la controvertida expropiación forzosa, es el medio más inocuo por el que la Administración puede evitar los desahucios y contribuye..., los desahucios o los lanzamientos, mejor, y contribuye a que la función social de la vivienda sea una realidad.

El consejo que represento ya intervino en el anteproyecto de tanteo y retracto que aprobó el Consejo de Gobierno de Andalucía el 18 de junio de 2015, informando en el trámite de audiencia sobre la necesidad de esta protección que se pretende a las personas que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad. Además, hicimos una propuesta en ese trámite de audiencia, que no fue atendida, en los siguientes términos y que yo traigo aquí para que, bueno, si algún grupo parlamentario la considera idónea pueda ser tratada.

Esta propuesta era la de introducir en la norma como medio alternativo de resolución de conflictos el sometimiento a un procedimiento de mediación previa al ejercicio del derecho de retracto, en un intento de que las partes puedan llegar a un acuerdo sobre el alquiler temporal de la vivienda en condiciones adecuadas a las circunstancias del caso, con lo que podría alcanzarse el fin propuesto, que es la permanencia en la vivienda del que fue propietario y está pendiente de desahucio o de lanzamiento mediante un alquiler directo, pactado en ese procedimiento de mediación con el nuevo propietario. De esta manera, en algunos supuestos se conseguiría la protección que se pretende con el proyecto de ley, con la norma, cuando la Administración no tiene recursos suficientes para el ejercicio de derecho de retracto en muchas de las adjudicaciones que se produjeran dentro de esas áreas delimitadas, donde se podrán ejercitar estos derechos de adquisición preferente.

Pero aparte de esta aportación que nosotros hicimos en su momento, ahora queremos añadir otra, señorías. Los agentes de propiedad inmobiliaria estuvimos presentes el 5 de junio de 2013 en la comisión de este Parlamento con motivo del proyecto de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y pusimos de manifiesto la necesidad de extender esta función y el derecho a una vivienda digna a otros ámbitos, como es el del mercado inmobiliario en el que se mueve mi colectivo, procurando una mayor transparencia y seguridad a través de los mediadores que intervienen en la relación precontractual entre oferentes y demandantes. Señorías, considera mi colectivo que tenemos una nueva oportunidad para enfocar con mente abierta la adopción de medidas efectivas sobre la función social de la vivienda, y trataré de explicarme.

El real decreto ley estatal de 23 de junio del año 2000 incluyó la liberalización de la actividad de intermediación, junto con el aumento de la oferta de suelo, entre las medidas urgentes y necesarias en el sector inmobiliario, justificándolo en el estímulo de la competencia, en el libre ejercicio profesional y en la necesidad de influir positivamente sobre el nivel de precios. Todos sabemos las consecuencias de esa liberalización de los años posteriores: descontrol, por llamarlo de alguna manera, especulación, agiotaje, estafa, quejas de consumidores, graves consecuencias para los ciudadanos, burbuja, estallido y finalmente ejecuciones masivas.

Luego, con posterioridad, en el año 2003 se decía que las actividades de intermediación podrían ser ejercitadas por los agentes de la propiedad inmobiliaria conforme a sus requisitos de cualificación —que es el colectivo al que represento— y por cualquier persona física y jurídica, sin necesidad de posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún colegio oficial —liberalización que esta parte da por consumada y que respeta totalmente—, sin perjuicio —añadía esta ley, esta ley estatal— de los requisitos que por razón de protección a los consumidores establezca la normativa reguladora de la actividad. Esto es lo importante, señorías, esta coletilla final de ese artículo 3.

Sabemos de las competencias de las comunidades autónomas en materia tanto de consumo como de vivienda. Ya tenemos en Andalucía ejemplos de protección del consumidor en el ámbito inmobiliario, la ley de 9 de junio de 2016, de contratación de préstamos y créditos hipotecarios, en la que destaca la necesidad de una seguridad jurídica preventiva —preventiva, muy importante la palabra— cuando se trata de inmuebles.

El mercado inmobiliario tiene unas características propias destacables, tiene sus propias tendencias, desafortunadamente, tiende a la opacidad, a la falta de transparencia, a la complejidad, a la especulación, a la información asimétrica, a la informalidad, es sumamente informal en la negociación el mercado, y a la inse-

guridad. Si además tenemos en cuenta que la vivienda no es una mercadería, señorías, sino un bien con una dimensión social de primera magnitud, es evidente que no podemos estar impasibles en este enfrentamiento que hay entre la función social que cumple la propiedad en general y el derecho a la vivienda en particular y el liberalismo económico.

El derecho al consumo es muy necesario, pero hasta ahora se ha mostrado insuficiente para la protección de los demandantes de vivienda. Impone obligaciones de información, en Andalucía tenemos el Decreto 218/2015, y cataloga las cláusulas abusivas. Su reacción frente a la falta de información es la sanción para el incumplidor, pero el daño permanece en el consumidor, señorías. Es normativa poco preventiva, pues con relación a la contratación inmobiliaria reacciona frente a los hechos consumados, que deben ser resueltos por los tribunales de justicia, que todos sabemos que se ventilan en procedimientos en los que el consumidor suele asumir riesgos y costes excesivos.

El sistema de seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario descansa en el notariado y en la institución registral, la intervención de profesionales formados —hemos tenido aquí al anterior interviniente—, cualificados, responsables, que intervienen en la contratación inmobiliaria, el primero para formalizar públicamente contratos inmobiliarios, dando fe y con todos los efectos y privilegios que produce el documento público notarial, y el registro para dar publicidad y protección frente a terceros de los derechos adquiridos en virtud del contrato inmobiliario. Siempre se ha dicho que la seguridad debe aparcarse aquí, en estas dos instituciones. Pero, señorías, si un consumidor, un ciudadano se ha equivocado al tomar una decisión por una mala información que recibe del mercado, o que ofrece el mercado, la consecuencia es que el notario hace más difícil la vuelta atrás, porque va a apuntalar esa contratación inmobiliaria.

¿Qué pasa en el periodo más importante de generación o de nacimiento de los contratos inmobiliarios, el periodo en el que el consumidor o demandante acude al mercado, recaba información, negocia con el oferente, se fijan los términos y cláusulas del contrato y, en definitiva, emite el consentimiento para adquirir la vivienda que luego es elevada pública ante notario? ¿Quién vela para que este proceso sea transparente, seguro y no viciado? ¿Saben ustedes qué tipo de información hay que suministrar al que tiene interés en adquirir una vivienda, que va desde la información de carácter físico, técnico, jurídico, registral, urbanístico, catastral, de eficiencia energética, administrativa...?

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor García-Valdecasas, tiene que ir acabando.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Voy a terminar. Un minuto le pido, señoría.

¿Cualquiera está preparado para manejar esa información? Hoy en día sí, lo dice la ley.

Les voy a dar unos datos muy importantes. El jefe de servicio de Inspección de Consumo de la Junta de Andalucía y la organización de consumidores FACUA participaron en unas jornadas inmobiliarias que noso-

tros celebramos en el año 2014 aquí, en la ciudad de Sevilla, y emitieron dos conclusiones que son, bueno, pues para ponerlas de manifiesto. Las estadísticas que se tienen de las campañas de inspección de consumo entre los años 2011 a 2014 ponen de manifiesto que el incumplimiento de la normativa de información al consumidor ha oscilado en torno al 45% de los sujetos inspeccionados. En el año 2013 la cifra se eleva al 62%. Este alto porcentaje existente sobre el incumplimiento de la normativa de consumo pone de manifiesto la alta desprofesionalización que hay en el sector inmobiliario, demostrando un alto grado de desconocimiento de la norma de consumo o de relajación en el cumplimiento.

Pues bien, señorías, se demuestra con ello la necesidad de una intervención correctora, y nuestra propuesta es que siendo libre el ejercicio de la intermediación inmobiliaria, lo dice una ley y hay que respetarlo, de la que el consumidor..., intermediación de la que el consumidor obtiene la información adecuada, lo que pretendemos al menos es que se potencie la protección del consumidor mediante la profesionalización de la actividad, tan solo permitiendo que el consumidor conozca, mediante la creación de un registro administrativo creado al efecto, quiénes son los que se dedican a la actividad, quiénes la ejercen, que carecen de antecedentes penales, dónde están establecidos —esto ocurre con mucha frecuencia, que no se localiza al que ha hecho una operación mal hecha—, la formación que tienen, si pueden asumir responsabilidad...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor García-Valdecasas, por favor.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Y termino.

... y un régimen sancionador para quien incumpla los requisitos que se establezcan.

Señorías, seamos positivos, toda medida que aspira a hacer efectivo el derecho a la vivienda tiene que ser bienvenida y por tanto este proyecto de ley lo es, con las mejoras que se aporten a partir de ahora. Todos conocemos por experiencia propia o por experiencia de un amigo o de algún familiar los casos que se han dado en la época del *boom* inmobiliario, y creemos que es el momento de que ustedes debatan, atiendan a mi petición, y que aprovechen este proyecto de ley para introducir esta regulación, que lo que pretende, en definitiva, es que se haga efectiva esa protección también a través del mercado inmobiliario.

Muchas gracias por su atención.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias.

Pasamos a las preguntas de los portavoces de los distintos grupos. Para ello tiene la palabra por el Grupo Socialista la señora Rubiño. Cuando usted quiera.

La señora RUBIÑO YÁÑEZ

—Sí. Muchas gracias, señora presidenta.

En primer lugar, agradecerle su presencia en la mañana de hoy, también las aportaciones que realizaron anteriormente a esta ley.

Una parte que me gustaría resaltar de su intervención es la necesidad de ampliar la protección del consumidor en el mercado inmobiliario. ¿Podría ahondar un poco en esa necesidad?

Muchas gracias.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Bien.

Bueno, nosotros..., este es el eterno debate dentro de nuestro colectivo. Desde el momento en que se produce la liberalización de la actividad de intervención en el año 2000 cualquier persona puede intervenir con conocimientos o sin conocimientos en el mercado inmobiliario. Nosotros no criticamos el hecho de que cualquier persona se pueda dedicar a la actividad, lo que sí pedimos es que haya al menos un control administrativo de quién se dedica a ello, de manera que el consumidor..., cuando una operación ha estado mal asesorada, mal informada, se pueda exigir responsabilidad al profesional que interviene en dicha actuación.

La solución es muy sencilla, tenemos un antecedente en la ley de derecho a la vivienda de Cataluña, que regula la actividad de intermediación, y no deja de ser una medida de protección al consumidor y forma parte de lo que es objeto de debate a través de este proyecto de ley, que es el facilitar que el ciudadano tenga vivienda, bien evitando el lanzamiento y adquiriendo viviendas la Administración a través de estos derechos de tanteo y retracto, bien controlando un poquito el mercado inmobiliario de quién interviene en ese mercado y puede de alguna forma dar garantía de seguridad en las operaciones, o de cualesquiera otras muchas maneras que podríamos aquí debatir, en tan corto espacio de tiempo resulta realmente difícil.

Una sola cuestión. Estamos ante el déficit..., tenemos una seguridad jurídica, considero que la mejor, personalmente creo que la mejor, a partir de la firma del contrato, con la intervención notarial y registral. Pero tenemos ahí un periodo de formación del contrato, el periodo de negociación, donde se apuntala ese contrato, donde se negocian las cláusulas, que si lo que ya se firma en el notario..., en lo precedente se ha metido la pata o hay un vicio del consentimiento o hay un error en el consentimiento o hay una información que luego con el tiempo se descubre que no responde a la realidad, pues resulta que tenemos ese déficit de seguridad en el ámbito de la precontratación. Es lo que de alguna manera, en la medida de lo posible, pedimos que se aproveche el proyecto de ley para introducir esta regulación.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias.

Pasamos a la portavoz del Grupo Popular. Señora Martínez, cuando usted quiera, brevemente.

La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Muy breve.

Solamente para agradecer la presencia de ellos y la propuesta que hacen de introducir esa modificación que ofrezca mayor garantía en el tema de la contratación inmobiliaria. Al final, a esta ley va a tener que cambiársele el nombre, porque es verdad que la ley de retracto no se va a poder aplicar hasta que no deje de ser efectiva la ley nacional. Sin embargo, serán bienvenidas y muy positivas las modificaciones que se plantean de la ley del derecho a la vivienda para introducir las garantías que se plantean en este caso.

Nada más y muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Hernández, por el Grupo Ciudadanos. Cuando usted quiera.

El señor HERNÁNDEZ WHITE

—Gracias.

Gracias, señor García-Valdecasas, porque sin duda la información que nos han transmitido es muy valiosa.

Me llevo un dato, además, fundamental, que es el ofrecimiento o la necesidad posiblemente de mediación, y que muchas veces podría suplir la carencia de presupuesto que existe por parte de la Junta de Andalucía y la evidente desprotección al consumidor que existe, lamentablemente, en el sector inmobiliario y la falta de profesionalización.

Por tanto, recogemos sus demandas. Y también que no duden en el ámbito de esta ley o de cualquier posterior en recurrir a Ciudadanos para incidir quizás en un punto clave, que es la desprotección del consumidor y la falta de profesionalización en el sector.

Muchas gracias.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Y ahora tiene la palabra el portavoz del Grupo Podemos, señor Gil de los Santos. Brevemente.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—En primer lugar, una aclaración, porque comentaba que aprovecháramos el espacio legislativo para ejercer una mayor protección al consumidor hipotecario desde la primera oferta de las cláusulas hipotecarias

hasta que finalmente se firma. Se ha desarrollado en este Parlamento la Ley de Protección de Consumidores Hipotecarios, que entrará en vigor y que recoge esa normativa. También le invito a mirar esa nueva ley.

Como ha comentado, esta herramienta de ejercer el tanteo y retracto puede generar inseguridad jurídica, como bien han apuntado los anteriores comparecientes del Colegio de Registradores. En este sentido, y también añadiendo a esta posible inseguridad jurídica la ineficacia en la práctica para resolver el problema de la vivienda cuando se ejercita este derecho, no sé si me ha quedado claro al principio que hacía mención a otra fórmula más efectiva, como pudiera ser la expropiación de viviendas vacías a entidades financieras. No sé qué opinión tiene al respecto, y si he escuchado mal o realmente introducía esa herramienta en lugar de..., que podría ser más contundente y más directa en que no crea inseguridad jurídica una vez aplicada.

Muchas gracias.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Bueno.

Creo que la expropiación forzosa se preveía en la normativa anterior y que tuvo problemas de carácter jurídico, en los que yo no voy a entrar. No sé si el Constitucional echó atrás algún articulado porque era una medida contundente, no recuerdo ahora exactamente la fundamentación jurídica.

No contemplaba yo la posibilidad de volver a la expropiación forzosa o de volver atrás en esta materia, yo sí considero que estos derechos de adquisición preferente a favor de la Administración puede ser una fórmula. Es cierto que se está poniendo encima de la mesa que no hay dotación económica, podría haberla en el futuro.

Y, bueno, nosotros de lo que somos partidarios es de que paso a paso se vaya cerrando el círculo de protección al consumidor, y este para nosotros es uno más, más lo que proponemos podrían ser otros.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias. Y le damos las gracias por su intervención.

El señor GARCÍA-VALDECASAS ALEX, PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

—Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes. Continuamos con la comisión.

Damos la bienvenida a nuestro querido defensor del pueblo. Y cuando usted se acomode, dispone de 10 minutos para su intervención.

Cuando usted quiera. Muchas gracias.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Muy bien.

Bueno. Señora presidenta y miembros de la Comisión de Fomento y Vivienda del Parlamento de Andalucía. Entrando ya directamente en el tema, dos son los objetivos de este proyecto de ley.

Por un lado, la modificación de la Ley 1/2010, introduciendo un nuevo título..., en Andalucía, digo, el título IX, los derechos de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de vivienda, procediendo a la regulación de su ejercicio. Así, se regula el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta para adquirir vivienda, etcétera.

De otro lado, la modificación de la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda y protección y suelo..., determinados aspectos del régimen jurídico sancionador, para cumplir con el principio constitucional de reserva de ley en lo que se refiere a la tipificación de las conductas infractoras en materia de viviendas protegidas y previsión de nuevas sanciones.

La primera propuesta de modificación se justifica en la exposición de motivos en las nuevas circunstancias socioeconómicas que venimos padeciendo desde 2008. Bueno, voy a ir corrigiendo porque, claro, en este tiempo una ley así y tal..., y al estudio nuestro, que es muy fuerte, podríamos después mandárselo por correo, pero me vais a permitir no tener que decir los textos enteros, y máxime si están ustedes toda la mañana y somos los últimos. O sea, que en ese sentido tendré un poco de piedad, pero también me parece que mi deber con esto es proporcionarles a ustedes todos los elementos que puedan mejorar la ley, independientemente de la decisión final.

La primera propuesta de modificación se justifica en las nuevas circunstancias económicas y también se complementan las medidas adoptadas en el ámbito estatal para contribuir a aliviar la situación de los deudores hipotecarios: reestructuración de deuda, alquiler social y la Ley 25/2015, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

Estas viviendas se adjudicarán preferentemente a los anteriores titulares de la propiedad de la vivienda y si no, conforme a lo establecido en el reglamento regulador de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, tanteo y retracto, que, en congruencia con el espíritu de esta reforma legislativa, queda restringido a viviendas de una tipología acorde con los objetivos asignados y que se ejercerá en beneficio de personas con condiciones socioeconómicas de especial vulnerabilidad.

Y junto a ello, finalmente, se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en varios extremos, que precisan una adecuación a lo que la práctica inspectora ha evidenciado que son carencias en la defensa de los intereses generales.

Bien. Aspectos positivos del proyecto de ley.

Uno. Respecto de la propuesta de modificación normativa de la Ley 1/2010, del derecho a la vivienda, valoramos positivamente la misma, en cuanto que supone una manifestación más del ejercicio de la responsabilidad de los poderes públicos de adoptar medidas que mitiguen las consecuencias desfavorables que venimos padeciendo. Durante todos estos años, en nuestros informes anuales al Parlamento hemos dedicado extensos comentarios a este nuevo escenario socioeconómico, que ha tenido entre otras consecuencias la pérdida del derecho a la vivienda por personas y familias que lo venían disfrutando. Esto ha supuesto el considerable aumento de la demanda de viviendas protegidas, y muy especialmente de las conocidas como viviendas públicas o para la integración social de titularidad de la Administración autonómica en régimen de alquiler, por tener unas cuotas de arrendamiento muy inferiores a las existentes en el mercado libre.

Así pues, el que se establezcan normativamente derechos de tanteo y retracto sobre viviendas hipotecadas cuyas transmisiones tengan por finalidad extinguir la obligación garantizada por hipoteca, así como las derivadas de ejecuciones hipotecarias judiciales y extrajudiciales con la finalidad de que los grupos sociales más desfavorecidos puedan seguir disfrutando de las que fueron sus viviendas habituales o ampliar el parque de vivienda vinculado a las políticas sociales no solo nos parece adecuado sino necesario. No obstante, tal vez podría haberse adoptado esta medida junto con otras que desde esta defensoría hemos venido proponiendo con mayor antelación en los años en los que el número de lanzamientos por ejecuciones hipotecarias en Andalucía, al igual que en el resto de España, era muy escandaloso. Andalucía, según el informe del Instituto Nacional de Estadísticas, sigue siendo la comunidad con mayor número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias.

Este derecho de tanteo y retracto legal se une y complementa a los ya previstos para las viviendas protegidas, extendiéndose a las denominadas viviendas libres, en cuanto no estén sujetas a régimen de protección alguno, con lo que se amplía el campo de la intervención pública en el tráfico jurídico de los inmuebles, con el único requisito de que se encuentren gravadas con hipotecas que sean o puedan ser ejecutadas y se encuentren dentro los supuestos de aplicación delimitados en el Plan autonómico de Vivienda y Suelo.

Pero queremos resaltar que no sabemos la virtualidad práctica que haya podido tener el ejercicio de estos derechos de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas por parte de las administraciones territoriales, porque desconocemos la existencia de estadísticas oficiales o de informes de evaluación de esta medida que pudieran servir de base o comparativa en relación a la nueva normativa que se propone.

Segundo. Se modifica también la ley 13, de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en materia sancionadora, que esta Defensoría no solo apoya sino que además considera muy necesaria, por cuanto que las modificaciones que se introducen inciden en el objetivo de ocupación real de las viviendas protegidas como principal medio para el efectivo derecho de acceso a una vivienda digna, y se califican muy graves prácticas que ocasionan una desprotección de las personas en situaciones de fragilidad.

También en infracciones muy graves se tipifica el incumplimiento del deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por personas físicas que reúnan los requisitos cuando la propiedad de las mismas corresponde a personas jurídicas. Esta precisión es necesaria habida cuenta de las características de la titularidad dominical por personas jurídicas, cuyo deber consiste en cumplir el destino de tales viviendas como domicilio habitual y permanente a través de su ocupación por terceros personas físicas.

Finalmente, se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas como forma de incentivar el carácter ejecutorio de los requerimientos de información, comunicación y colaboración regulados en la ley.

Estas modificaciones a efectos sancionadores, y teniendo en cuenta las finalidades perseguidas, vienen a completar a otras medidas de la misma finalidad que se establecen en la Ley 4/2013, de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía.

Aspectos susceptibles de mejora. Para una mejor claridad expositiva, vamos a ir desgranando aquellos aspectos que a juicio de esta Defensoría merecerían una mayor, a su juicio, y profunda reflexión en orden a ver si se pueden implantar o excluirlas, o tener en cuenta algunas consideraciones que permitan al legislador autonómico reconsiderar algunas de las deudas que nos suscita el texto normativo cuya aprobación se propone.

Punto uno, competencia y procedimiento. La primera consideración que, creemos, hay que efectuar atañe al elemento personal de las medidas que se proponen. Así, solo se contempla al deudor hipotecario, que queda liberado de la deuda con la entrega de la vivienda en el caso de las daciones en pago, o que haya perdido su vivienda tras la ejecución judicial. Y creemos que habrá que añadir a las personas garantes de la deuda garantizada con hipoteca, es decir, a los fiadores y avalistas. Estas personas se ven también perjudicadas y en riesgo de pérdida de su vivienda habitual cuando la hipoteca no ha podido ser pagada por el acreedor principal ni por el avalista, lo que dio lugar a su inclusión como persona también objeto de protección en la normativa estatal de protección de deudores hipotecarios sin recursos sin que la norma andaluza las contemple.

Dos. En cuanto al objeto o elemento material a considerar también como supuesto dentro del ámbito de aplicación de la nueva norma, queremos llamar la atención sobre un tipo de negocio jurídico que se suele dar en estas situaciones, y es el de las compraventas de viviendas sometidas a garantía hipotecaria mediante subrogación de hipoteca a inmobiliarias o filiales de las entidades de crédito que encubren verdaderas daciones en pago. Esto lo suelen hacer los bancos. Resulta público y notorio que las entidades financieras han optado por crear filiales encargadas de gestionar los activos inmobiliarios procedentes de las ejecuciones hipotecarias o daciones en pago. Son dichas filiales las que se hacen cargo de las viviendas objeto de dación en pago mediante la suscripción con el cedente de un contrato de compraventa con subrogación hipotecaria por una cantidad determinada, que no tiene por qué coincidir con la deuda hipotecaria preexistente pero que libera al cedente de sus obligaciones de pago con la entidad financiera. Esto lo demuestra el hecho fácilmente comprobable de que a continuación de la firma del contrato de compraventa se proceda a la inmediata cancelación de la deuda hipotecaria por parte de la entidad financiera, asumiendo esta como una pérdida las cantidades no satisfechas de dicho crédito, sin reclamar su pago a la entidad inmobiliaria supuestamente subrogada en dichas obligaciones.

A nuestro entender, este tipo de contrato de compraventa con subrogación hipotecaria mediante la interposición de un supuesto a terceros lo que hace es enmascarar la realidad del negocio realizado, que no es otro que una dación en pago liberatoria acordada entre la entidad financiera y el propietario de la vivienda hipotecada. Esta cuestión ha sido objeto de estudio por esta Defensoría, si bien a efectos bien distintos de los que ahora nos ocupan; en concreto, a efectos tributarios, para que tales transacciones queden exentas también del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, plusvalía.

Debemos traer a colación que el asunto ha sido objeto de pronunciamiento por parte de la Dirección General de Tributos sobre si las transmisiones de la vivienda habitual de deudores hipotecarios a favor no de la entidad acreedora sino de un tercero, una sociedad gestora de activos, pueden considerarse a estos efectos daciones en pago y por ello resultar beneficiarias de las exenciones establecidas legalmente —plusvalías, et-

cétera—. Entiende la Dirección General que no debe excluirse esta posibilidad de que la misma acreedora admita o imponga sin alterar el carácter extintivo de la dación la transmisión a un tercero designado a su voluntad. En consecuencia, creemos que este tipo de transacciones también deberían estar sujetas a los derechos de tanteo y retracto que se regulan.

Tres. El ejercicio de estos derechos corresponde a la consejería competente en materia de vivienda o a través de la agencia de rehabilitación de Andalucía u órgano que asuma sus competencias. Sin embargo, la norma no concreta la fórmula de coordinación con los ayuntamientos para que estos puedan ejercer estos derechos de adquisición preferente más allá del deber de comunicarles la delimitación de los supuestos de ampliación para que puedan solicitar su cesión mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas administraciones. Tendrán que ser los planes de vivienda y suelo autonómicos los que especifiquen y regulen tal iniciativa, para lo que creemos esencial que también se deba tener en consideración a los planes municipales de vivienda, por cuanto que son los instrumentos en los que deben plasmarse las necesidades de vivienda y la calendarización de actuaciones.

Cuatro. En cuanto al ámbito de aplicación, no acertamos a comprender por qué se excluyen las transmisiones posteriores de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Creemos que se limita a la posibilidad de poder adquirir viviendas en manos de las entidades financieras procedentes de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago, en el caso de que procedan a la venta de los mismos en condiciones ventajosas en cuanto a precio, con la finalidad de aumentar el parque público de vivienda social. Bastaría con suprimir tal restricción, máxime teniendo en cuenta que el ejercicio de estos derechos se configura como una potestad discrecional de la Administración, cuyo ejercicio en todo caso ha de estar debidamente motivado mediante la adecuada justificación del ejercicio del derecho en el acuerdo formal que la Administración ejerciente ha de adoptar y notificar. Como no tengo mucho tiempo, si hay alguna pregunta después...

Podríamos saber lo que piensa el Tribunal Constitucional respecto a que no considera, digamos, materia recurrible el que entraran también las sucesivas transmisiones posteriores.

Para la justificación de la adopción de este nuevo criterio nos remitimos al Decreto Ley 1/2005, de la Generalitat de Cataluña, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Hemos encontrado aquí un precedente legislativo que establece un régimen de derecho de tanteo y retracto sobre determinadas viviendas gravadas con hipotecas en las transmisiones extrajudiciales y judiciales. El hecho de que algunas entidades financieras y sociedades vinculadas hayan empezado a vender parte de su cartera hipotecaria o incluso estas viviendas a fondos de inversión internacionales, que en su mayoría persiguen la materialización de beneficios a corto plazo mediante diferentes mecanismos que incluyen la posible nueva venta de viviendas a otros inversores, nos debe, digamos, empezar a preocupar. Cabe decir que muchas de estas viviendas o carteras hipotecarias vendidas en paquetes se están transmitiendo con unos descuentos sobre los precios muy importantes. Se trata de operaciones que pueden acabar suponiendo miles de viviendas en manos de estos fondos de inversión, que pueden suponer una grave afectación del mercado si no se toman medidas que favorezcan la movilización de estas viviendas prioritariamente en alquiler e impidan también una nueva dinámica especulativa en torno a las mismas.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Maeztu, debe ir acabando.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—El otro elemento que obliga a tomar medidas inmediatas es la constatación del número de viviendas propiedad de entidades financieras o la Sareb, que en estos momentos no pueden movilizarse.

Por lo tanto, ante esta situación el decreto ley adopta una serie de medidas que pretenden movilizar directamente los paquetes de viviendas sometidos a procesos de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de que estas medidas favorezcan, además, el interés y la función social de estas viviendas y posibilitar que las familias residentes en estas viviendas puedan permanecer.

Por lo tanto, la diferencia notable entre decreto ley y el proyecto andaluz estriba en que los derechos de tanteo y retracto legales en la ley catalana se pueden ejercitar en las sucesivas transmisiones de las viviendas en manos de las entidades financieras procedentes de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago, mientras que la norma andaluza se va a circunscribir a los supuestos de derecho de tanteo y retracto en los casos de adquisición de viviendas con ocasión de una dación en pago de la deuda con garantía hipotecaria en la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda y el derecho de retracto en las transmisiones de vivienda, quedando excluidas expresamente las transmisiones posteriores de la posibilidad de ejercer los citados derechos.

La norma andaluza no contempla ninguna medida ni consideración que tenga en cuenta que las viviendas sobre la que se ejerzan estos derechos no reúnen las debidas condiciones de habitabilidad para ser destinadas al fin perseguido, cual es volver a constituir el domicilio habitual de los deudores hipotecarios que las perdieron o para constituir el parque de viviendas, dado que finalmente nos preocupan una serie de limitaciones, que las tenemos ahí, que son un poco el carácter coyuntural de los derechos de adquisición preferente... Las medidas de intervención pública también no deberían traspasar la carencia de viviendas públicas suficientes. En el artículo 80 pedíamos un cambio, simplemente que el objeto de ejecución hipotecaria por dación sean los que están ya en manos de la Administración, habría que cambiar...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Maeztu, debe terminar.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Y por lo tanto... Doy por terminada...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Pues nada, muchísimas gracias.

Y damos paso a las preguntas de los distintos portavoces de los grupos. Tiene la palabra el portavoz del Grupo Parlamentario Podemos, el señor Gil de los Santos. Brevemente.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchísimas gracias, defensor, por no solamente explicar el carácter fundamental de la ley sino las posibles mejoras para incorporar al texto.

En ese sentido, hay una cuestión que nos preocupa..., bueno, dos cuestiones que nos preocupan especialmente. Es el incrementar de forma efectiva el parque público de vivienda y el precio al que se adquiere la vivienda para realmente incrementar de forma eficiente y no pagando un sobreprecio la vivienda. En ese sentido, una de las mejoras sería el ejercitar el retracto en posteriores transmisiones.

¿Cuál sería la estrategia idónea por parte de la Administración, ejercer ese proceso administrativo de uso de la figura de tanteo y retracto, que, por cierto, no se ha ejercido por parte de la Administración...?

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Cíñase a la pregunta, por favor.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Sí, sí, sí.

No se ha ejercido hasta ahora esa figura y ahora parece ser que sí se va a ejercer.

En ese sentido, cuál sería la estrategia también en lo que sería la negociación del precio, si circunscribirse al precio incluyendo los gastos hipotecarios, que obviamente eso está pagando un sobreprecio a la Administración, que realmente no solamente debería modificarse el proceso por el cual se adquiere la vivienda sino también el precio.

Gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Tiene usted la palabra.

[Intervención no registrada.]

Sí.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—*[Intervención no registrada.]*

Entonces, el tema de... El derecho de tanteo y retracto debe entrar también en el tema no solamente de ahí, incluso en las sucesivas transmisiones, en un paquete que son miles de viviendas a precios muy bajos,

y en ese precio podría aprovechar la Administración el tanteo y el retracto no tanto del número sino del precio. Evidentemente, el principio de indemnidad también tiene que jugar por parte de la Administración, es decir, que ahí, digamos, la estrategia sería aplicar que estamos..., es decir, que no se puede enmascarar dentro de un paquete de viviendas a un precio muy bajo, que hace que se puedan liberar muchísimas viviendas para que después eso sea el negocio..., la finalización de los contratos, ejercer nuevos contratos a precios altos.

Yo creo que ahí, digamos, la Administración..., primero, el derecho de tanteo y retracto debería jugar ahí, porque es una evasión muy grandes de viviendas, de identidad, los barrios están preocupados, Barcelona está ya..., y Madrid, yo creo que a Sevilla está llegando ya este tema. Y entonces las transmisiones posteriores impedirían..., estarían atentos no solamente en una dación de pago sino en normativas posteriores que permitan rescatar esas viviendas.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Maeztu.

Tiene la palabra la portavoz de Izquierda Unida, la señora Nieto.

La señora NIETO CASTRO

—Gracias, defensor.

Como le hemos hecho ir un poco atropelladamente ya leeremos con calma lo que nos traslada para mejorar la ley.

Y me gustaría saber..., porque de manera recurrente salieron en algunas intervenciones que hay muchos desahucios que se están produciendo, pero de alquiler. Y si han visto ustedes alguna posibilidad de incorporar algo a esta ley, que también interviniera en ese sentido, dado que el alquiler sigue incrementándose y las dificultades de las familias para afrontarlos son equiparables a las de cumplir con sus compromisos hipotecarios.

Gracias.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Nosotros el tema de..., en la tipología de viviendas hemos estado preguntando no solamente una serie de aspectos concretos y que..., decíamos nosotros que...

Es decir, no tenemos ninguna norma, que sepamos, cuando se habla de alquiler social. Es decir, ¿el alquiler social cuánto es? Hemos estado buscando en todos los sitios, no sabemos ya... La relación que mantenemos con los bancos en la dación de pago, que tenemos nosotros un sistema de intermediación entre los técnicos nuestros y los de los bancos, de los cinco bancos con los que estamos interviniendo por vía de intermediación..., el alquiler lo tienen pues lo tienen en 180, etcétera.

No se concreta absolutamente nada del alquiler social, no tenemos ninguna norma en la que, digamos, podamos basarnos en cuál es la concreción del alquiler. Yo, en ese sentido... En la normativa andaluza no

hay una definición de alquiler social, y yo creo que se debería tener en cuenta ese tema, porque 180 puede ser incluso caro y, al revés, en otros casos puede ser barato. Nosotros tenemos en algunos bancos y..., que la dación de pago se convierte en..., digamos, que la familia se queda ahí y se paga..., hay varias..., es decir, y estaba fijado en 180. Algunos incluso, en el exceso de bancos, cuando se tiene, o la vivienda tampoco le interesa mucho al banco le deja que pague lo que sea. O sea, que va desde el antiguo sistema de ditiones de los pueblos de «tú me das una cantidad y yo te voy apuntando en una cartilla», o pagando 180, que uno de los bancos tiene más viviendas, no sé si se pueden nombrar...

Entonces, en ese sentido yo creo que debería haber una definición de alquiler social.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, defensor.

Por último, tiene la palabra la portavoz del Grupo Socialista, la señora Rubiño. Cuando usted quiera.

La señora RUBIÑO YÁÑEZ

—Muchas gracias, señora presidenta.

Solamente unas palabras de agradecimiento al señor defensor del pueblo por su comparecencia en la mañana de hoy.

Y ahondar en una pregunta que he realizado antes a otro agente social, que sería esa función social que tendría esta ley, que usted ha nombrado al principio de su intervención como uno de los puntos positivos que tendría la ley de tanteo y retracto en desahucios de Andalucía. Esa función social que usted ha resaltado, si podría ahondar un poquito más en ese aspecto.

Gracias.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Nosotros cuando veíamos un poco la... Es decir, a nadie le gusta que le recurran una ley que haga que, en fin, que si es necesario esto y encima la recurren otra vez al Tribunal Constitucional pues sería...

Nosotros hemos estudiado mucho el no poner cosas, digamos, que puedan ser recurridas. Y entonces a mí me interesa muchísimo la propia definición del Tribunal Constitucional cuando no recurre y cuando, digamos, de alguna manera ha justificado claramente el tema de..., el no recurso del Tribunal Constitucional sobre la ley 2005, que contempla el derecho de tanteo y retracto en la segunda y ulteriores transmisiones de vivienda..., hace una consideración. El Alto Tribunal descarta la lesión del derecho de propiedad y considera que la sujeción del titular de vivienda protegida al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración autonómica —en este caso, Cataluña, la ley— se ajusta al régimen constitucional del derecho de propiedad. Es decir, el derecho de propiedad tiene un régimen constitucional.

¿Y cuál es? Lo que usted me preguntaba. Pues es que la sentencia basa su argumentación en que el derecho de propiedad cubre también los derechos de protección en el marco del Estado social, y consi-

dera que el sometimiento del titular de vivienda protegida a derecho de adquisición preferente responde a una finalidad de interés general, al acceso de una vivienda digna por parte de personas necesitadas, que la limitación que pone el legislador al derecho de propiedad se ampara y entronca en el compromiso de los poderes públicos en la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social. Y nada más que...

Está el 9.2, que es el que más me gusta a mí, que es el de que los poderes públicos tienen el derecho y la obligación de remover los obstáculos que impiden a la gente ser feliz, y eso..., sin vivienda no se puede ser feliz. Y a una vivienda digna, el 47. El 39.1, el 48, el 50 y el 49. Y dice: «El sometimiento al ejercicio del derecho de tanteo y retracto no afecta a la facultad en sí de transmitir una propiedad, pues incide solo en la facultad de elegir el adquirente», que es el necesitado.

El Tribunal Constitucional vincula, es decir, pone un elemento delimitador del límite de la propiedad, que entra ya en el terreno de la función social. Y, por lo tanto, no es restringir un derecho de propiedad, digo, perdón, no es quitar o suprimir un derecho de propiedad o ponerlo de tal, sino poner un criterio delimitador limitativo, porque estamos en un Estado social de derecho, etcétera. Y yo creo que eso lo garantiza mucho el derecho de tanteo y retracto. La misma cosa de los paquetes de inversiones, de fondos de inversión, todo está en evitar una especulación sobre un terreno, una vivienda, un techo digno, que es un derecho constitucional.

Por lo tanto, el artículo 128 de la Constitución dice, y a mí también me parece que es muy importante eso, y el tribunal..., por eso creíamos que eso no podría el Tribunal Constitucional ahora entrar a recurrir, digo, a limitarlo, que es que toda la función..., toda la riqueza del país está orientada a tener un comportamiento, digamos, de que la riqueza es para todos y, por lo tanto, tiene una función social.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, defensor.

Damos otro turno de palabra a la portavoz del Grupo Popular, señora Martínez. Rápidamente.

La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Con mucha brevedad, con mucha brevedad.

Para agradecerle su exposición y también el trabajo constante que desarrolla como defensor del pueblo en materia de vivienda, que a veces clamando por lo que es el derecho a la vivienda. Esta ley se enmarca en..., realmente pretende ser un paso más para la consecución de ese derecho.

En la ley del derecho a la vivienda se establecía un marco para el alquiler social en un cuarto del sueldo o del salario que tuviera la familia y para la venta en un tercio. La pregunta es la siguiente: ¿Cómo valora usted, como defensor del pueblo, la ejecución de las recomendaciones que por parte de su institución realiza el Gobierno andaluz para la consecución de verdad del derecho a la vivienda en Andalucía? ¿Cómo valora la ejecución de todas las recomendaciones que usted hace?

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Nosotros...

El aspecto de vivienda, como usted dice, tiene muchísimas bifurcaciones, hay mucha política de materia de vivienda, mucha legislación, que hace falta evaluarla y verla como tal.

Nosotros..., hay algunas sobre las que vamos cambiando un poco. Es decir, en 2016, y yo creo que va a ser en 2017, en las ayudas al alquiler de la vivienda hay un problema, porque está el problema de los recursos humanos de las provincias —por ejemplo, Cádiz ahora es un problema muy grave—; los interventores es otro problema, en el sentido de que son a lo mejor subvenciones que se meten en el paquete de subvenciones y se ven cuando se ven, y por lo tanto en ese sentido hemos tenido que estar trabajando también con las intervenciones. Entonces, unas provincias tienen un ritmo, otras tienen otro ritmo.

Claro, si usted tiene un alquiler de 450 y 250 se lo subvenciona tal, y tarda un año, el arrendador lo puede echar de la vivienda, entonces se pueden producir desahucios por falta de tal. No falta de consignación, hay consignación presupuestaria, pero la ejecución y la gestión de esa cantidad..., tal. En 2016 hubo un problema gravísimo que duró hasta enero, y parecía que había un plan de choque para que en julio, por ejemplo, julio..., estamos terminando julio y yo..., en las redes ya me piden muchas dimisiones a mí, porque me dicen: «Oiga, defensor, que..., dígame usted algo», como si yo fuera el gestor, ¿no? Entonces, la ayuda al alquiler de la vivienda es un problema, digamos, grave.

Después es verdad que el derecho de tanteo a quien beneficie bienvenido sea, pero cuantitativamente no representa una liberación. La dación en pago..., la moratoria, bueno, ha servido también para no..., los tres años estos de moratoria hasta 2020 puede ser.

Es decir, yo creo que en política de vivienda hay una... El plan de vivienda de Andalucía llega..., nosotros vamos a sacar a final de año una radiografía exacta de los municipios mayores de 20.000 habitantes donde está la demanda, la oferta, qué tipo de oferta, qué procedimiento, qué oferta hay, qué demanda hay, etcétera, para que se vea efectivamente dónde hay que poner viviendas, dónde no hay que poner viviendas, dónde hay que hacer esto.

Pero, en ese sentido, sabiendo que es breve la intervención mía, depende..., es decir, todo el mundo estamos preocupados por la vivienda pero debe hacerse que las políticas de gestión de la vivienda sean más rápidas, tengan procedimientos más simples, igual que otros.

Y yo creo que la aportación del informe nuestro, que vamos a terminar..., que hemos estado dos años y pico y hemos tenido que hacer una selección importante de especialistas para poder tabular una enorme cantidad de datos. Vais a tener una fotografía de todos los municipios, no sé cuántos son... *[Intervención no registrada.]*

... son 81, de 20.000 habitantes, donde va a estar exactamente lo que hace falta en vivienda, cómo tendría que hacerlo, cuál sería el procedimiento para que la gestión sea rápida y sea..., y tal, y eviten ocupaciones.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, defensor.

Pasamos al último turno de palabra, que es para el portavoz del Grupo Parlamentario de Ciudadanos. Cuando usted quiera, brevemente.

El señor HERNÁNDEZ WHITE

—Sí. Gracias.

Gracias por su comparecencia en el día de hoy, sin duda ha sido muy interesante, siempre es muy interesante escucharle.

Quería hacerle..., bueno, una pregunta ya ha sido contestada anteriormente. Quería preguntarle por algo que se ha hablado hoy por otro compareciente, que es que en el proceso de compra de vivienda muchas veces existe, digamos, abuso de poder, abuso de posición dominante del vendedor o de inmobiliaria o una intermediación..., muchas veces es poco profesional. ¿Qué reclamaciones llegan al Defensor del Pueblo en este sentido? ¿Es mucho el número de casos de ciudadanos que han sido engañados o han contratado una hipoteca, un préstamo, o han comprado una casa en unas condiciones realmente desfavorables y abusivas y que haga que luego no puedan hacer frente a los costes? ¿En qué medida tiene...? ¿Qué sensación tiene?

Muchas gracias.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—Nosotros en ese sentido sí tenemos... Nosotros hemos puesto..., hay quizás entre 200 y 300 quejas.

Nosotros hemos ampliado el servicio de inspección o de supervisión por vía voluntaria de cinco entidades, más eléctrica, más Telefónica, Iberdrola, y hasta ahora. Se han ofrecido. Y ahí hacemos un equipo de técnicos que..., el problema del ciudadano que viene a nosotros, nosotros somos los que lo trabajamos con los técnicos de la entidad que tiene gestionado privadamente el servicio pero que obedece a intereses generales, ¿no? Los consumidores estos de vivienda, de hipoteca, etcétera, son consumidores de intereses generales, por lo tanto es muy importante que entre en el campo de la ley, que no entra en mi ley, y tal. Ahí los resultados son bastante satisfactorios.

En la intermediación, digamos, Marian, que es la jefa del área de vivienda y que ha estado mucho con los bancos, y ahora hay otras áreas, hay, digamos... Por ejemplo, nosotros..., en la página web nuestra en tema de vivienda hay una importante documentación, pero nosotros estamos con las cláusulas suelo, hemos establecido... Antes, cuando empezó la primera sentencia, y al principio del todo explicamos la sentencia, la tenemos en la página web, hicimos las reuniones, si eso hacía falta..., primero, qué ventajas tenía la mediación primera y después ir a juicio. Les dijimos a los bancos que no aguantaran tanto...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Defensor, tiene que ir terminando, por favor.

El señor MAEZTU GREGORIO DE TEJADA, DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

—... que no aguantaran tanto en hacer, digamos, uno a uno los juicios, porque era mejor que lo determinaran antes. Y pedimos además también que los juzgados que había..., advertimos que se iba a producir una cola muy grande, como se ha colocado el número 6 de Sevilla.

Y, al mismo tiempo, las cláusulas suelo..., nosotros tenemos una gran satisfacción. Hemos conseguido todas las daciones de pago..., las preferentes han sido las que hemos resuelto nosotros y hemos trabajado nosotros, garantizando cómo era la persona que ha venido aquí en condiciones que no eran para tener y entender una cláusula suelo. Todas se han visto muy bien.

Le puedo dar..., el próximo día le puedo mandar el número de ahí y el número de conseguidas, daciones de pago, cláusulas suelo, preferentes y al mismo tiempo la información que tenemos de que los juicios no se prestaran..., que los bancos no aguantaran «vengan uno a uno, que veremos si usted comprendía o no una cláusula suelo».

Nosotros tenemos ahí razonablemente una gran satisfacción porque no entraba en nuestro campo, y ahora mismo hay bastantes. Les podemos facilitar el número y el número de cláusulas suelo en los bancos, en las plusvalías, etcétera.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Defensor, por favor.

Muchísimas gracias por su intervención.

[Receso.]

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Buenas tardes.

Damos la bienvenida a don Francisco Javier Arellano Gómez y a don Andrés Siles Sánchez, en representación de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Tiene la palabra el señor Arellano, por 10 minutos. Cuando usted quiera.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—*[Intervención no registrada.]*

Ah. Pero se escucha, ¿no?

[Intervención no registrada.]

Ah. Perdón. ¿Repito?

[Intervención no registrada.]

En primer lugar, disculparnos por el retraso, nos hemos perdido por Sevilla.

En segundo lugar, agradecerles el detalle de habernos invitado a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca para mostrar nuestro parecer acerca de la reforma de la ley 2010, reguladora del derecho a la vivienda, y 13/2015, de 11 de noviembre, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de vivienda en Andalucía, dándonos la oportunidad de alegar lo que estimemos oportuno y conveniente.

Lo que debemos decir en este breve lapso de tiempo que se nos concede es, en primer lugar, aplaudir la iniciativa, que indudablemente así es, de abrir una nueva oportunidad a las personas en procedimientos de ejecuciones hipotecarias y susceptibles de lanzamientos de sus viviendas, abriéndoles esta oportunidad de tanteo y de retracto, utilizando las herramientas que la propia comunidad autónoma prevé, dado que los visos de inconstitucionalidad, tanto últimamente de la ley andaluza de función social de la vivienda, y con anterioridad del real decreto, que ese sí ha sido declarado inconstitucional en determinados preceptos, pues hace viable la posibilidad de utilizar otro tipo de herramientas de personas que se encuentran en situaciones de extrema vulnerabilidad.

Dicho esto, que efectivamente nos parece digno de elogiarse, hemos de hacer distintos reproches, que creemos que pueden ser subsanados de forma razonable. Estos reproches, que entendemos ajustados a derecho y ajustados a la lógica, los hemos ceñido a una cuestión de carácter económico y a una cuestión de carácter jurídico, de carácter legal. De carácter económico en el sentido de que 4.000 millones de euros, que es lo que..., 4 millones de euros, eso, 4 millones de euros, que se presupuestan, perdón, pues nos parecen excesivamente pacatos, ¿eh?, timoratos. En las últimas horas se está hablando del crecimiento por encima de la zona euro, España va en cifras macroeconómicas dicen que muy bien, por lo tanto entendemos que el esfuerzo que se puede hacer y se debe hacer por una población vulnerable debe ser bastante mayor, si no queremos que este proyecto de ley sea una norma con buenas intenciones pero ineficaz en la práctica.

Esta duda, este reproche que hacemos, no viene únicamente de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, ya el Consejo Social, el Consejo Económico y Social de Andalucía lo advierte, que se debe presupuestar

una cantidad bastante mayor para hacer frente al elevado número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos hipotecarios, de lanzamientos de la posesión de la vivienda que se llevan a cabo en Andalucía. Simplemente, consultar las últimas cifras oficiales del Consejo General del Poder Judicial para ver qué límite..., que se calculan 150.000 euros por vivienda, y calculando unas veinticuatro viviendas anuales, pues parece ridículo, realmente. Es decir, que se puede y se debe hacer un esfuerzo económico bastante más importante. Insisto, el Consejo Económico y Social así lo advierte también.

Ya entrando en el fondo del asunto del proyecto de ley, hemos de decir que nos parece insuficiente. Hemos alabado la intención inicial del prelegislador, pero consideramos que se queda muy corto en cifras económicas y luego también, evidentemente, en algo que nos parece muy grave, que es que literalmente se excluye del ejercicio de estos derechos..., bueno, quedan excluidas, perdón, de esto ya hablaré más adelante..., las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Es decir, que, en definitiva, las transmisiones posteriores a la adquisición en subasta judicial por grandes tenedores inmobiliarios o por fondos de inversión quedan excluidas.

Es una cosa interesante conocer, aunque ustedes de sobra ya tienen constancia de ello, que el Consejo General del Poder Judicial afirma que el antecedente inmediato de este proyecto de ley se encuentra en el decreto ley de marzo de 2015 de la Generalidad de Cataluña, por el que se establece..., de medidas extraordinarias urgentes para la movilización de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias, expresamente lo contempla. No vemos cómo para evitar las actuaciones de los fondos buitres no se incluye, no se prevé que no solamente los bancos adquieren viviendas que con anterioridad pertenecían a personas que compran y que se endeudan de buena fe y que por circunstancias sobrevenidas no pueden pagar sus cuotas hipotecarias, sino que una vez adquiridas por los bancos es frecuente la práctica de adquisición a fondos buitres, en concreto, a los coloquialmente denominados fondos buitres, fondos de inversión. Insisto, en la Generalidad de Cataluña expresamente se contempla. Entendemos que falta voluntad política, que es una cuestión de voluntad política y que ni jurídicamente ni legalmente hay inconveniente para incluir expresamente esta previsión, que a nuestro parecer es clamorosa su ausencia y es clamorosa la posibilidad de incorporar al texto legal.

En tercer lugar, coincidimos con otras apreciaciones establecidas por grupos, por colectivos o instituciones a los cuales ya se ha dado audiencia, de considerar que estas remisiones a las circunstancias de vivienda deben remitirse..., se remitirán al plan andaluz de vivienda social, que será quien delimite las áreas y las circunstancias de cada vivienda, así como las circunstancias socioeconómicas de las personas que tienen derecho a esta adquisición. Consideramos que por una cuestión de lógica jurídica, de ordenación sistemática, debe tramitarse de forma paralela esta ley al Plan Andaluz de Vivienda y del Suelo o a su modificación. No tiene ningún sentido, es más, generaría inseguridad jurídica, hacerlo a la inversa. Insistimos en que esa es una cuestión que ya otros grupos, otras organizaciones han hecho valer.

Y ya, por último, decir lo siguiente. La posibilidad del derecho..., de ejercitar derechos de tanteo y retracto por parte de la Junta de Andalucía obedece en su naturaleza jurídica..., por mandato legal, por ordenación legal, *ope legis*, y por lo tanto consideramos que debe establecerse de forma obligatoria que la propia Administración utilice la herramienta de los arrendamientos sociales o alquileres sociales como fórmula de viabilizar este mecanismo de derechos reales de adquisición preferente, tanteo y retracto.

Con ello, ¿cuál es la conclusión a la que nosotros llegamos respecto a este último punto? Bueno, pues que existen contradicciones en el propio texto articulado que se nos presenta como proyecto de ley. Por un lado, tenemos que la exposición de motivos establece que el fin al que deberá dirigirse o al que se dirige este texto legal es proceder al alquiler social de las mismas, mientras que en el artículo 79 aparte del alquiler social se incluyen otro tipo de destinos o de finalidades de este texto legal. Se entiende, se considera que debe reordenarse a través de la protección de la vivienda dentro de la Ley de medidas para la vivienda protegida y del suelo del año 2005 en su modificación, y articular por esa vía las viviendas protegidas. No solo somos nosotros sino otras entidades, incluso oficiales, ¿eh? El Consejo General..., perdón, el propio gabinete jurídico de la Junta de Andalucía así lo establece. En concreto, que en consecuencia recalca el informe del gabinete jurídico, y nosotros, la plataforma, estamos de acuerdo, que una solución idónea sería prever la sujeción al régimen de vivienda protegida de aquellas viviendas que fueron objeto del ejercicio de esos derechos de tanteo y de retracto. De esta manera, efectivamente, se aseguraría la coherencia sistemática, la coherencia de orden lógico de todo ordenamiento jurídico, y donde este texto legal, este proyecto de texto legal, parece...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Arellano, tiene que ir terminando.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Sí, ya acabo.

... parece que está diseminado. Entonces, buscar fórmulas de ordenación sistemática, de acuerdo con lo que el propio gabinete jurídico considera y nosotros asumimos, pues quizás sería la mejor fórmula.

Y ya por último, y para acabar, decir que echamos de menos que este proyecto de ley..., echamos en falta que este proyecto de ley no tenga viabilidad de futuro, a futuro. Es decir, la propia exposición de motivos parece ceñirse, de forma implícita así lo recoge, a estas circunstancias económicas. Si lo retraemos al comienzo de mi intervención, las circunstancias económicas parece que remontan, luego las circunstancias económicas actuales, que sí afectan a una población muy extensa vulnerable, sin embargo hacen que pueda proyectarse hacia el futuro y no con un carácter tan delimitado por la crisis económica, ¿eh?, una crisis económica que todos los vectores económicos parece que estamos en vía de solución, aun cuando el nicho de población vulnerable sigue siendo enorme. Insisto, las cifras de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos hipotecarios así lo señalan.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Arellano.

Pasamos al turno de palabra de los distintos grupos, de los distintos portavoces.

Empezamos entonces con la portavoz de Izquierda Unida, la señora Nieto. Brevemente, por favor.

La señora NIETO CASTRO

—Con brevedad, presidenta. Gracias.

Era solo para...

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Perdón por la aceleración, pero es eso, es que venimos muy atropellados. Entonces pues eso...

La señora NIETO CASTRO

—Es comprensible.

Era solo para agradecerles que hayan aceptado la invitación y el trabajo que vienen haciendo, son ustedes una de las voces más autorizadas en materia de hipotecas porque a la fuerza ahorcan.

Y decirles también que la incorporación o no en la ley de la posibilidad de ejercer el tanteo y retracto en las sucesiones posteriores para evitar el tema de la especulación con los fondos buitres y demás nos lo acaba de referir también de manera expresa el defensor del pueblo como uno de los problemas que deberíamos abordar en la tramitación de la ley.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Nieto.

Señor Arellano, tiene usted la palabra.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Para adherirme y confirmar la necesidad de que, por favor, en la medida de sus posibilidades hagan todos los esfuerzos, porque si no el texto legal queda muy circunscrito, muy delimitado a la realidad social.

Entonces pues, bueno, agradecer ese esfuerzo que ojalá fuese compartido por el resto de los grupos.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Arellano.

Pasamos al turno de palabra del portavoz del Grupo Parlamentario Podemos.

Señor Gil de los Santos, cuando usted quiera.

El señor GIL DE LOS SANTOS

—Muchas gracias, en primer lugar, por esas aportaciones y por esa organización ciudadana que hace de impulso a posteriores desarrollos legislativos.

Tengo una pregunta y un apunte que me gustaría que me aclarara. La pregunta es: ¿cómo evalúa la Plataforma de Afectados por la Hipoteca el proceso de establecimiento del precio que se establece en la ley para ejercer el derecho de tanteo y retracto?

Y la aclaración es que entiendo, por otra parte, que comparten desde la PAH que se haga extensivo el derecho de tanteo y retracto para posteriores transmisiones, sobre todo aludiendo a esos fondos buitres, y no solamente se circunscriba a la primera transmisión.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gil.

Señor Arellano, tiene usted la palabra.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Claro, la segunda aclaración va en la línea de su compañera de Izquierda Unida, compañera parlamentaria, y a su vez recoge una demanda que, a lo que veo, es bastante clamorosa, por instituciones públicas, por organizaciones sociales.

Y, bueno, entonces vuelvo a lo mismo, que ojalá que se haga por el resto de los grupos políticos este esfuerzo por incorporar algo que no supondría mayor esfuerzo que una voluntad política de recoger la realidad social existente, social y económica.

En cuanto al precio, pues si le soy sincero no lo he evaluado, ¿eh?, si le soy sincero. Yo sé que existe..., porque el expediente parlamentario lo he estado leyendo en los últimos días y estudiando, y sé que existen puntualizaciones a tales efectos, pero sinceramente no he entrado en ello.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Arellano.

Y, por último, tiene la palabra la portavoz del Grupo Socialista, la señora Rubiño. Cuando usted quiera.

La señora RUBIÑO YÁÑEZ

—Muchas gracias, señora presidenta.

Simplemente, hacer una puntualización. La ley no nace con 4 millones de euros, sería para el año 2017. Me ha sorprendido que utilice la palabra «ridículo», cuando creo que esta ley tiene sobre todo una función social, que creo que todos los comparecientes en la mañana de hoy lo han dejado bien claro.

También ha expresado en varias ocasiones o ha afirmado que es una cuestión de voluntad política el hecho de que el Consejo de Gobierno aprobara este proyecto de ley en el primer Consejo de esta legislatura,

creo que ya demuestra bastante voluntad política, y de hecho las aportaciones de los agentes sociales son tendentes a mejorar el texto, así lo dejamos claro todos los portavoces en el debate de totalidad.

Y hablaba de la viabilidad de futuro que puede tener la ley. El hecho de que ya nazca la ley creo que le da o la dota de cierta viabilidad de futuro para que se pueda desarrollar en años posteriores, y ojalá las condiciones sociales y económicas mejoren ostensiblemente y no hiciesen necesaria esta ley.

Muchas gracias.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Rubiño.

Señor Arellano.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Sí.

Vamos a ver, en cuanto al comentario de la portavoz del Grupo Socialista, la expresión «ridículo» viene a razón de algo sobre lo que se ha hecho un apagón informativo y que viene en la ley, viene recogido expresamente en la ley, y es que no puede entrar en vigor antes de 2020. De manera que esos 4 millones no tienen sentido, es decir, habrá que recalcular de nuevo, se puede tramitar con bastante pausa, no hace falta correr, porque aunque se oculte a la información pública la sociedad quizás no conozca el hecho de que entra en vigor, entrará en vigor, en su caso, en mayo de 2020. Es algo que literalmente viene contemplado en el texto legal, precisamente para obviar dificultades competenciales. Entonces, el hecho de que exista un tope de 4 millones de euros..., creo sinceramente que con esta nueva etapa que dicen los expertos del Fondo Monetario Internacional en la que estamos sí se puede hacer un esfuerzo mayor por las capas sociales más desfavorecidas. No olvide usted que el altísimo número, porque así hay que recogerlo, vamos, hay que decirlo, las cosas como son, el altísimo número de ejecuciones hipotecarias, de lanzamientos hipotecarios y de desahucios reflejan la necesidad de hacer un estudio sociológico con mayor..., sociológico digo, ¿eh?, de mayor calado.

En cualquier caso, no me extrañan sus gestos, en el sentido de incredulidad, en el sentido de que, bueno, que sí, que indudablemente se está haciendo un aporte, eso lo he reconocido desde el comienzo, un aporte que nadie discute. Ahora, lo que sí estamos en la obligación de decir es que es marcadamente insuficiente y que se puede hacer un esfuerzo, y que...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Arellano, tiene que ir acabando.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Sí.

Y, bueno, pues que se puede hacer un esfuerzo de estudio sociológico y ver la posibilidad de, efectivamente, instrumentalizar económica..., porque es que, si no, se va a quedar en buenas intenciones.

Nada más.

El texto, vamos.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias, señor Arellano, por su aportación.

Y, nada, damos por concluida la sesión de la comisión.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Si me permite, lo último...

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Sí, sí.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Señalar que todas estas reclamaciones, observaciones, no hacen más que reflejar las exigencias de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca denominadas las cinco de la PAH, ¿eh?

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Señor Arellano, su tiempo había terminado.

El señor ARELLANO GÓMEZ, REPRESENTANTE DE LA PAH

—Sí, sí.

La señora SERRANO REYES, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

—Damos por concluida esta Comisión de Fomento y Vivienda.

Muchísimas gracias por su asistencia.

[*Se levanta la sesión.*]

