



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

Presidente



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

DISCURSO DEL PRESIDENTE DEL CGCOAPI AL INICIO DE LA RUEDA DE PRENSA celebrada el día 18 de Mayo en su sede social en Madrid.

Buenos días a todos.

Agradecemos la presencia y asistencia telemática de todos ustedes a esta RdP.

En primer lugar, como Presidente del Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (COAPIS), pronunciaré unas palabras introductorias, y luego, daré paso a los técnicos jurídicos que me acompañan para que luego hagan un análisis más preciso y amplio sobre la nueva Ley Nacional por el derecho a la Vivienda, definitivamente aprobada ayer en el Senado, en cuya sesión tuve la oportunidad de ser invitado a asistir. Ley promovida desde el 2019 y que viene a actuar, a mi criterio, como moneda de cambio político.

Hace pocos días, al inicio de la campaña de las elecciones municipales, la ministra de Derechos Sociales y Agenda 2030 del Gobierno de España, la señora Ione Belarra Urteaga, a la vez psicóloga y secretaria general de Podemos, dijo: *“La Ley de Vivienda ha costado sangre, sudor y lágrimas”*, y tiene toda la razón, y más que va a causar señora ministra. Sangre, sudor y lágrimas va a seguir causando a millones de ciudadanos que consideran esta ley como el peor guiso político del siglo XXI, tan mal aderezado que, por primera vez, ha generado un compendio de descalificaciones y descontentos unánime entre los más prestigiosos juristas, economistas y expertos analistas del sector inmobiliario de todas las tendencias políticas. Algo tan poco usual que por sí mismo debería hacernos pensar a todos, periodistas incluidos, que esa unanimidad eso no es casual.

Y lo peor es que el gobierno sabe que la Ley aprobada es un mal guiso, y que no debería ser fuente de tanta alegría y populismo emocional. Pero se enaltece del trabajo hasta el punto de que también el ministro de la presidencia, el señor Félix Bolaños, le parece una Ley *“es Impresionante”*, y al presidente del gobierno, le parece que *“estamos en un momento histórico”*, sí señores, sí, también estamos de acuerdo en eso. Los agentes inmobiliarios y



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

Presidente



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cjcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

muchos ciudadanos estamos impresionados y sobrecogidos de vivir este momento histórico con tanta impotencia. Y como no quiero dudar de su mala fe, solo me queda dudar de su competencia. Han importado más las sillas que las responsabilidades públicas.

He dicho populismo porque resulta curioso llenarse la boca con la palabra social cuando la vivienda es el activo que más impuestos y cargas sufre a lo largo de su vida, y, la partida presupuestaria que se dedica al alquiler social es paupérrima. En época de elecciones, la ideología vence al sentido común. Esta Ley es de claro sesgo ideológico y de marcado carácter electoralista. De pena.

No obstante, llegado a aquí, deseo recalcar que las leyes las aprueba el legislativo, es decir los miembros de las cámaras alta y baja, que en definitiva son los responsables de lo bueno y de lo malo, y a ellos les juzgan periódicamente los ciudadanos. Antes están los miembros de los gobiernos y por debajo, a su servicio, los funcionarios técnicos. Y ahí me siento en la obligación de manifestar que durante las largas conversaciones y negociaciones de estos años que yo personalmente he tenido que afrontar, he encontrado profesionales con gran empatía a nuestros problemas, dedicación y esfuerzo para ayudarnos a solucionarlos, cuyo trabajo conjunto se ha ido finalmente al garete, al ascender las propuestas acordadas a los niveles superiores, donde se intercambian los cromos y las canicas de las aspiraciones políticas. Mis críticas no van a ellos, que en definitiva padecen las consecuencias de una Ley mal ensamblada, mal comunicada y publicada con premura en un mal momento de gobernanza política compleja.

Señor presidente del gobierno, señoras y señores ministras y ministros, el texto de esta ley parece un prospecto de medicamento, donde en las Contraindicaciones advierte: *“Puede causar estreñimientos, dolores de cabeza y mareos”*. No lo digo solo yo, lo dice también el informe del Banco de España, que advierte: *“Algunas de las medidas pueden causar efectos indeseados, generar efectos adversos, y producir alteraciones importantes”*. Luego daremos detalle de todos esos efectos y alteraciones económicas, jurídicas y sobre todo sociales, pues toda la sociedad es responsable si calla ante los abusos contra algo tan



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

Presidente



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

importante como el derecho a la propiedad privada y al de una vivienda digna. Temas sobre los que el presidente del gobierno parece haber perdido el pulso de los expertos y de los problemas reales que no va a resolver esta Ley, que se sitúa entre lo legal (habrá que verlo) y lo indecente.

Soy consciente de que mis palabras se asemejan a los discursos habituales dados por la oposición política, pero esto es engañoso. Nuestra entidad no es partidista, bien que, inevitablemente, por su contenido crítico hoy lo pueda parecer. El CGCOAPI es una corporación de Derecho público que en ejercicio de las funciones públicas que tiene atribuidas por ley y en aras al interés general constitucional actúa en la ordenación del sector inmobiliario sin tendencia política, puesto que su función no se rige por ninguna ideología. Por ello, por su alto contenido crítico en contra de la recién aprobada Ley de Vivienda, mis declaraciones pueden ser indebidamente interpretadas, atribuyéndoles erróneamente un sesgo ideológico que no tienen. Sin embargo, acorde con la independencia que esta institución debe guardar, me veo obligado a mostrar mi total discrepancia con gran parte del contenido de esa ley y a denunciar públicamente que, más allá de la bondad que ciertos medios le atribuyen, sus efectos van a ir en detrimento del interés general y a provocar el efecto contrario al pretendido. En definitiva, van a agravar aún más el acceso a la vivienda, tal y como intentaremos luego explicar sin entrar en articulados concretos o casuísticas menores. En consecuencia, mis palabras son fruto de la más estricta objetividad. Ningún partido ampara nuestra institución, y, si alguno lo hace, como Corporación Pública que somos, es el Estado español, de cuyo gobierno hoy discrepamos por haberse excedido en exceso. Valoren ustedes este comprometido esfuerzo por nuestra parte.

Como representante de miles de agentes inmobiliarios, no solo de los agentes colegiados con 75 años de historia y de cuyo legado el gobierno parece ignorar, sino también de todos los grandes profesionales que muestran, día a día, una esforzada dedicación de servicio al ciudadano que busca comprar, vender o alquilar un piso o una casa para que sea su hogar, hoy debo decir que nuestro colectivo está muy decepcionado. Hace tiempo que vengo observando con tristeza que nuestro apellido, el de “Agentes de la Propiedad Inmobiliaria”, tan solo pronunciarlo causa repelús a



Presidente



algunos partidos políticos de los llamados de izquierda, que tienen la guerra declarada a la “propiedad privada”, derecho constitucional que reclama su respeto y garantía en los artículos 33 y principalmente el 47 de nuestra carta magna. En fin, que con la ayuda de algunos medios se ha creado un relato que casi ha convertido a cualquier inversor o intermediario inmobiliarios en un especulador.

En el informe de valoración que se les entregará al salir, he contabilizado un total de 23 adjetivos calificativos diferentes que definen, a nuestro criterio y con precisión, todo el texto de la nueva Ley de Vivienda. Verán que muchos parecen sinónimos, pero no lo son. Son descripciones de cada uno de los aspectos deficientes, malos o muy malos que contiene, a pesar de que hay que reconocer la buena fe de algunos acertados diagnósticos sobre problemas existentes, pero su intento de solucionarlos merece profesionalmente un suspenso. Me caben dudas de si no los hemos entendido aún todos bien, pero si fuera eso, el gobierno no está exento de culpa.

Topar los precios del alquiler, por avanzar un ejemplo, me recuerda la famosa frase del prestigioso y premiado economista sueco y profesor de la Universidad de Estocolmo, Carl Eugen Lindbeck, fallecido hace dos años, quien dijo: *“La mejor receta para destruir una ciudad, aparte de bombardearla, es controlar el precio de los alquileres”*. Un mercado intervenido es, por definición, un mercado más proclive a la economía sumergida y a las soluciones imaginativas para eludir el límite de precios.

La Ley de Vivienda es un collage de torpezas cortoplacistas, a pesar de que estamos ante una ley importante por la incidencia en una materia tan vital para los ciudadanos como lo es el derecho al acceso y disfrute de una vivienda digna.

- Lean en el informe anexo que les facilitaremos, los detalles del porque esta ley, al margen de ser **posiblemente inconstitucional, es un proyecto que nace fallido.**
- Lean porqué decimos que la Ley de Vivienda es **enlosada y confusa** en su redacción, creando confusión y proyectando en el conjunto de nuestro ordenamiento jurídico una imagen de debilidad y de incertidumbre que perjudica el derecho que



Presidente

se pretende proteger, **creando indefinición e inseguridad jurídica.**

- Porque es **invasiva, intrusa y desequilibrante**, pues muchas de sus medidas son de carácter invasivo en las competencias de las CCAA. Estimula un desequilibrio territorial entre las CCAA, incitando a la polarización de las políticas de vivienda según la base ideológica que tenga cada gobierno autonómico, invadiendo sus competencias.
- Es **intervencionista y está desenfocada**, pues interviene en los precios de alquiler intentando establecer un control de rentas que promueve el intervencionismo sobre la propiedad privada, afectando a sus derechos constitucionales y pretendiendo que aquellos que tienen una propiedad hagan el trabajo que tiene que hacer el gobierno.
- Es **alarmante y asustadiza** para la inversión al ser coercitiva frente a los promotores e inversores inmobiliarios, que va a generar una inseguridad jurídica que ocasionará que muchos potenciales inversores en nuestro país se lo piensen o se vayan a invertir en otro lugar.
- Es **desincentivadora** porque restringirá la edificación de las viviendas nuevas, desviarán la demanda de compra hacia los inmuebles usados y provocará un mayor aumento en su precio.
- Es decir, va a producir **efectos contrarios** a lo que se pretende. Topar los precios de los alquileres expulsa a los propietarios del mercado de alquiler, ya que prefieren vender o pasar al alquiler turístico, al de temporada o al de habitaciones, que les proporciona mayor seguridad y rentabilidad. Asistiremos a la bajada de la oferta de vivienda en alquiler. Mucha oferta actual de alquiler saldrá a la venta. Los inquilinos potenciales más desfavorecidos se verán apartados del mercado, que buscará las máximas garantías, siendo letal para aquellas personas que quieren acceder a una vivienda en alquiler y no tengan recursos regulares. Repito: efectos contrarios. Y ustedes lo verán. Guarden este documento.
- Es **impositiva y meramente recaudadora** ya que es una norma que incorpora recargos tributarios a viviendas vacías, medida de la que las experiencias, tanto nacionales como



Presidente

internacionales, han demostrado que es meramente recaudatoria y sin los efectos que busca.

- Es **ignorante** pues no hay ninguna medida que prevea un compromiso presupuestario claro con las políticas públicas de vivienda, de las que, por cierto, seguimos en la cola en el marco europeo.
- Está **desenfocada y tozuda**, pues el foco social, mediático y político, sobre el proyecto de Ley estatal de vivienda desde hace dos años casi no se ha movido del apartado destinado a la contención de alquileres. Unas escasas tres páginas sobre un total de 55 están monopolizando todo el debate público. Señores, el culpable del problema con la vivienda es la falta de oferta, los propietarios no fijan los precios.
- **Elude y esconde irresponsabilidades pasadas.** El problema actual es fruto de una escasa y nefasta política de vivienda social arrastrada durante años. El foco debería estar en los fallos cometidos por los políticos en épocas anteriores con la vivienda pública. Nadie lo reconoce y todos callan, no vayan a perder votos.
- **Carga sus responsabilidades en otros.** Con esta Ley, el Estado pretende hacer recaer aún más sobre los particulares una obligación que tiene él, como la de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.
- Es **inoportuna al mezclar cuestiones** que, aun y no teniendo nada de legítimas, no sirven para arreglar el problema de fondo social que hablamos. Mezclar el fenómeno de la ocupación en la ley, solo la complica y crea incerteza.
- No obstante, si hemos de hablar de ocupación ilegal hablaremos de una ley **injusta, inspirada por los socios que alientan el movimiento okupa**, dado que se protege de igual manera las situaciones de personas vulnerables que no pueden pagar la renta de alquiler, que a los okupas. En España se destina diez veces menos recursos a ayudar a personas con dificultades para mantener el pago de la vivienda, que lo hace la mayoría de los países de nuestro entorno. La Ley de la Vivienda, ya que modifica otras siete leyes, hubiese podido modificar de forma segregada la Ley de Enjuiciamiento Criminal, para terminar con las ocupaciones sin título legal, especialmente las incívicas que



Presidente

generan tantas molestias a las comunidades de propietarios y a la sociedad.

- Es **cobarde e irresponsable** pues la Ley ahonda aún más en la liberalización de la profesión de los agentes inmobiliarios (hoy, cualquier persona sin preparación alguna sigue valiendo para alquilar o vender una casa) y no ha sido valiente para afrontar la necesaria regulación de la profesión del agente inmobiliario, en defensa de un consumidor totalmente desprotegido de un mal asesoramiento. Ni siquiera el Ministerio de Economía y Hacienda ha permitido sugerir un registro obligatorio para los profesionales de cada territorio.
- Es **independiente, autoritaria y sórdida** al haber sido confeccionada en gran parte a espaldas de los principales profesionales del sector. La Ley ha hecho más caso a movimientos populistas que a los expertos profesionales, al rigor científico, y al consenso con comunidades autónomas y a sus actores implicados.
- Es **interesada políticamente y populista**, basada en la emoción política en lugar de la razón objetiva de un buen gobernante. Ha cruzado las líneas rojas del aceptable comportamiento político, con la deliberada intención de incidir en el electorado. La imposición de un recargo en el IBI del 150% a los propietarios de viviendas vacías, es simplemente propaganda. El bono vivienda de 250€ destinado a los jóvenes entre 18 y 35 años es una idea puramente electoralista. La definición de gran tenedor de vivienda parece otra absurdez al servicio del populismo. Hemos ido descendiendo de 15 a 10, y ahora a cinco viviendas (en zonas tensionadas), lo cual ya es demostración del poco rigor con el que se va tratando el tema.
- En resumen, **precipitada en exceso**.
- Seguro que será **mutable** según el ciclo electoral y será el **nuevo “juguete” legislativo de los próximos gobiernos**, como lo fue la ley de Educación.
- **Inoperante e incompetente**, pues la ley se excusa constantemente como una norma subsidiaria de la legislación autonómica, y en su conjunto nos encontramos unas cincuenta veces con expresiones del estilo “*sin perjuicio de...*”, “*las administraciones competentes actuarán...*”, “*las*



Presidente

normativas autonómicas dicen...”, enunciados que denotan continuamente la falta de competencia del Estado para regular según qué materias en el ámbito de la vivienda. Es decir, un boom inoperante, eso sí, un gran ruido electoral, a las puertas de las elecciones municipales.

- Como ya he dicho al inicio, la ley será posiblemente recurrida al Tribunal Constitucional por **intrusa y desafiante**. Primero porque debe analizarse si desconfigura suficientemente el derecho a la propiedad privada; segundo porque conculca los más elementales principios del libre mercado; y, además, porque invade competencias autonómicas y la tutela judicial efectiva.
- Pero, además, al no haber habido un consenso gremial, se han quedado muchas propuestas en el aire, si no en la papelera, algunas de las cuales también se mencionan en el informe anexo.

Por último, es importante que ustedes tomen nota que todas las opiniones y valoraciones hechas hoy aquí o que aparecen en el informe mencionado, no son fruto de una alucinación mía, sino de un meticuloso compendio sintetizado de manifestaciones de muchos presidentes de COAPIS provinciales, así como de reconocidos abogados, economistas, profesores universitarios, sociólogos, e incluso de analistas de opinión en medios de comunicación. La propia organización de consumidores y usuarios, la OCU, también es muy crítica con la Ley. Dice que no resulta justo imponer a un particular el deber de alojar a otras personas sin contraprestación ni garantías, como consecuencia de la dejadez de las obligaciones de los poderes públicos.

Confío que dados los muchos recónditos rincones complejos que esconde la Ley, el debate con los distintos interlocutores del gobierno siga abierto y ofreciéndonos oportunidades para avanzar y mejorar juntos las normas hoy dictadas.

Doy aquí pues por finalizado mi discurso, y confío que todos ustedes sepan reflejar lo que aquí se denuncia con la suficiente objetividad que en general les caracteriza, evitando que nuestras críticas queden eclipsadas ante la opinión ciudadana por los



Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de España

Presidente

grandes titulares que el propio gobierno genera a diario para
contrarrestarlas.

Muchas gracias, señoras y señores, y pasemos ahora al turno de
los expertos jurídicos a los que luego ustedes pueden preguntar lo
que deseen.

GERARD DUELO FERRER
Presidente del CGCOAPI de España

Se adjunta el Anexo: INFORME DE VALORACIÓN DE LA LV



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cgcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

ANEXO
A NUESTRO JUICIO, LA LEY POR EL DERECHO A LA
VIVIENDA ES...

1. ENLOSADA y CONFUSA EN SU REDACCIÓN.

La nueva Ley de Vivienda crea confusión proyectando en el conjunto de nuestro ordenamiento jurídico una imagen de debilidad y de incertidumbre que perjudica el derecho que se pretende proteger. La Ley tiene definiciones redactadas de forma muy deficiente, y muchos de los conceptos están jurídicamente mal tratados. Recoge conceptos jurídicos que colisionan con otras leyes y son de difícil aplicación práctica.

Genera dudas de viabilidad y efectividad. Deja muchos puntos desprovistos de seguridad jurídica. Su complejidad, su dificultad interpretativa, la indefinición sobre qué medidas pueden ser de exclusiva competencia del Estado y cuáles de las CCAA, o la posibilidad de modificar el marco definitorio de grandes tenedores distan mucho de crear un marco jurídico claro, entendible y seguro.

2. INVASIVA, INTRUSA Y DESEQUILIBRANTE.

Es un texto pretencioso. Muchas de sus medidas son de carácter intrusivo en las relaciones con las CCAA. Estimula un desequilibrio territorial entre las CCAA, incitando a la polarización de las políticas de vivienda según la base ideológica de cada gobierno autonómico, además, invade competencias autonómicas, dado que las competencias de vivienda están traspasadas a las Comunidades Autónomas.

Responsabilizarse competencialmente en materia de vivienda conlleva, por ejemplo, poder especificar los fines de las políticas públicas de vivienda, la gestión de los parques públicos de vivienda, definir el modelo propio de protección oficial, o establecer el marco de relaciones entre el sector profesional y los consumidores y usuarios.

3. INTERVENCIONISTA Y DESENFOCADA.

La Ley interviene en los precios de alquiler intentando establecer un control de rentas. Una propuesta que promueve el intervencionismo

sobre la propiedad privada, afectando a sus derechos constitucionales, perjudicando gravemente a los propietarios, y pretendiendo que aquellos que tienen una propiedad hagan el trabajo que tiene que hacer el gobierno.

Demonizar a la propiedad para defender el mercado de alquiler es igual de absurdo que demonizar al tejido empresarial para defender el mercado laboral. No existe el uno sin el otro.

El elemento más bochornoso para un propietario es que para que se acepte una demanda de desahucio tenga que acreditar que no se trata de un gran tenedor, dando por hecho, la maldad de éste.

4. ALARMANTE PARA LA INVERSIÓN.

Es también coercitiva frente a los promotores e inversores inmobiliarios. Un despropósito de Ley, algo que no tiene ningún sentido y que va a generar una inseguridad jurídica que ocasionará que muchos potenciales inversores en nuestro país se lo piensen.

Limitando el alquiler se conculcan los elementales principios de libertad de mercado. Como se ha dicho, la propia organización de consumidores y usuarios, la OCU, es también muy crítica con la Ley. Dice que no resulta justo imponer a un particular el deber de alojar a otras personas sin contraprestación ni garantías, como consecuencia de la dejadez de las obligaciones de los poderes públicos.

5. DESINCETIVADORA

Limitar el precio del alquiler es una medida que ahuyentará a los grandes inversores internacionales en un momento en que la fórmula "*build to rent*" (construir para alquilar) está en pleno apogeo. La aplicación de las medidas de esta ley a los gobiernos autonómicos que declaren áreas tensionadas va a generar la gentrificación de promotores e inversores hacia las comunidades que no quieran aplicar la ley.

El incremento de suelo destinado a VPO de las nuevas construcciones, afectará a la viabilidad económica de sistemas urbanísticos en tramitación, por lo que ambas medidas restringirán la edificación de las viviendas nuevas, desviarán la demanda de compra hacia los inmuebles usados y provocará un mayor aumento en su precio. Disminuirá la calidad del parque de viviendas en alquiler ya que se desincentivará que los propietarios inviertan en mantenimiento.

6. DE EFECTOS CONTRARIOS

Topar los precios de los alquileres expulsa a los propietarios del mercado de alquiler, ya que prefieren vender o pasar al alquiler turístico, al de temporada o al de habitaciones, que les proporciona mayor seguridad y rentabilidad. Asistiremos a la bajada de la oferta de vivienda en alquiler.

Mucha oferta actual de alquiler saldrá a la venta. Los inquilinos potenciales más desfavorecidos se verán apartados del mercado, que buscará las máximas garantías, es letal para aquellas personas que quieran acceder a una vivienda en alquiler y no tengan recursos regulares. En resumen, esta Ley provocará más efectos negativos que positivos.

En nuestro país hay dos millones de personas que declaran rendimientos inmobiliarios y es imposible que dos millones de personas se pongan de acuerdo para fijar precios. El mercado de la vivienda en nuestro país es muy cercano a la competencia perfecta. Ya se han documentado reducciones del número y de la calidad de las viviendas disponibles en el mercado, cambios en la composición de la oferta e incrementos de precios en segmentos no regulados.

En definitiva, la normativa propuesta solo entorpece el avance y la profesionalización de este mercado.

7. IMPOSITIVA Y RECAUDADORA.

Es una norma que incorpora recargos tributarios a viviendas vacías, medida de la que las experiencias tanto nacionales como internacionales han demostrado que es meramente recaudatoria y sin los efectos que busca. No hay ninguna medida que prevea un compromiso presupuestario con las políticas públicas de vivienda, de las que seguimos en la cola en el marco europeo.

8. DESENFOCADA.

El foco social, mediático y político, sobre el proyecto de Ley estatal de vivienda desde hace dos años casi no se ha movido del apartado destinado a la contención de alquileres. Unas escasas tres páginas sobre un total de 55 están monopolizando todo el debate.

El culpable del problema con la vivienda es la falta de oferta; los propietarios no fijan los precios. El 90-95% de las viviendas en alquiler está en manos de pequeños propietarios pero que los precios

estén desbocados no es culpa de ellos. El mercado fluctúa por la ley de la oferta y la demanda. Se está equivocando el enfoque. Lo que se ha hecho es subcontratar el trabajo que tiene que hacer el gobierno y las CCAA de construir vivienda pública, a los propietarios de viviendas.

9. ELUDE RESPONSABILIDADES PASADAS.

Con esta Ley, el Estado pretende hacer recaer aún más sobre los particulares una obligación que tiene él, como es la de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada. El problema actual es fruto de una escasa y nefasta política de vivienda social arrastrada durante años. El foco debería estar en los fallos cometidos por los políticos en épocas anteriores con la vivienda pública entregando a los ciudadanos cientos de miles de pisos con protección social que a los 10 o 15 años se podían vender en el mercado libre. Ahora podríamos tener entre tres y cuatro millones de viviendas sociales.

10. INOPORTUNO MEZCLAR CONCEPTOS.

En la urgente reivindicación de viviendas sociales, o la ayuda a los hogares para no perder la vivienda. Se protege de igual manera las situaciones de personas vulnerables que no pueden pagar la renta de alquiler, que a los okupas. En España se destina diez veces menos recursos a ayudar a personas con dificultades para mantener el pago de la vivienda que países del nuestro entorno.

La Ley de la Vivienda, ya que modifica otras siete leyes, hubiese podido modificar de forma segregada la Ley de Enjuiciamiento Criminal, para terminar con las ocupaciones sin título legal, especialmente las incívicas que generan tantas molestias a las comunidades de propietarios.

Las nuevas dilaciones en los procesos de desahucio es una norma que dificulta aún más el desalojo de okupas, convirtiéndolo en un laberinto burocrático y judicial, ampliando posiblemente el “*efecto llamada*”.

11. COBARDE E IRRESPONSABLE.

Al tiempo, la Ley ahonda en la liberalización de la profesión de los agentes inmobiliarios (cualquier persona sin preparación alguna sigue valiendo para alquilar o vender una casa) y no ha sido valiente para afrontar la necesaria regulación de la profesión de agente inmobiliario, en defensa de un consumidor desprotegido de un mal

asesoramiento. Ni siquiera incluir la mínima condición de exigir un Registro Obligatorio para los agentes que quieran dedicarse a esta profesión, tal y como ya tenemos en Cataluña y en la Comunidad Autónoma Valenciana, y que, además, exige disponer de seguros de responsabilidad civil y de caución. Propuestas que fueron aceptadas por el MITMA y retiradas en los últimos días por el Ministerio de Economía y Hacienda con absurdos argumentos. El ciudadano consumidor de servicios inmobiliarios seguirá indefenso ante los falsos intermediarios, sin la debida formación profesional. Por eso, desde los colegios COAPIS de toda España, aconsejamos busquen siempre la garantía de una buena marca profesional, como la que estos ofrecen.

12. INDEPENDIENTE, IGNORANTE Y SORDIDA.

Aun y habiendo mantenido reuniones con partidos políticos y con distintos ministerios implicados, la redacción definitiva de la norma se ha hecho prácticamente de espaldas a todo el sector, confeccionándola de forma independiente y sórdida.

La Ley ha hecho más caso a movimientos populistas que a los expertos profesionales, al rigor científico, y al consenso con comunidades autónomas y a sus actores implicados. Recordemos que las políticas de vivienda corresponden a todas las administraciones autonómicas. Por ello, era necesario un consenso suficientemente amplio, cosa que ha resultado imposible, a diferencia de lo ocurrido en otros países. Si bien ya sabemos, que España es diferente.

Casos como el de Barcelona, Berlín, Copenhague y París reafirman el fracaso de estas políticas que ya se intentaron aplicar sin éxito con mucha más anterioridad en Nueva York, San Francisco y Estocolmo. No se han escuchado nuestras valoraciones, o sí, y conscientemente no se han valorado.

13. INTERESADA POLITICAMENTE Y POPULISTA.

Es una ley basada en la emoción de un sentimiento político en lugar de la razón objetiva de un buen gobernante. Una ley que ha cruzado las líneas rojas del aceptable comportamiento político. De puro interés partidista y con motivación populista, claramente oclocrática y con la deliberada intención de incidir en el electorado. Objetivo: publicar la ley antes de las elecciones. Una ley de nulo efecto práctico en muchas de sus disposiciones o incluso contraproducente en el ámbito urbanístico o en el del mercado del alquiler. En lugar de

aumentar el parque de viviendas, lo reducirá y tensionará en mayor medida.

La imposición de un recargo en el IBI del 150% a los propietarios de viviendas vacías, es simplemente propaganda. El bono vivienda de 250€ destinado a los jóvenes entre 18 y 35 años es una idea electoralista. Principalmente no les beneficia a los jóvenes sino a los propietarios ya que es evidente que, si aquéllos pueden pagar más, éstos les cobrarán un importe más elevado. Quizás la mejor solución consiste en eliminar el bono vivienda a jóvenes y destinar dicho dinero a ayudas e incentivos fiscales a los propietarios para que éstos bajen un 10% o más el precio de sus alquileres.

La definición de gran tenedor de vivienda parece otra absurdez al servicio del populismo. Hemos ido descendiendo de 15 a 10, y ahora a cinco viviendas (en zonas tensionadas), lo cual ya es demostración del poco rigor con el que se ha tratado el tema.

14. MUTABLE Y JUGUETE COMO LA LEY DE EDUCACIÓN.

Esta ley será el nuevo “juguete” legislativo de los próximos gobiernos. La incapacidad de llegar a acuerdos en una cuestión tan sensible como la de la vivienda, convierte esta materia en lo que ha sido en el pasado la ley de educación, cambiante y mutable según el ciclo electoral. Recordemos que, en 40 años de democracia, ha habido 8 leyes de educación, no podemos dejar a las generaciones venideras con el problema de la vivienda sin resolver, y llegar al 2063 con 8 leyes sobre la materia aprobadas por los distintos gobiernos.

15. INOPERANTE E INCOMPETENTE.

La ley se excusa constantemente como una norma subsidiaria de la legislación autonómica, y en su conjunto nos encontramos unas cincuenta veces con expresiones del estilo “sin perjuicio de...”, “las administraciones competentes actuarán...”, “las normativas autonómicas...”, que denotan continuamente la falta de competencia del Estado para regular según qué materias en el ámbito de la vivienda y, en consecuencia, incide claramente en el desequilibrio territorial al que ya me he referido.

16. DESAFIANTE, INTRUSA Y POSIBLEMENTE INCONSTITUCIONAL.

La Ley no tiene ningún inconveniente en incidir en el normal funcionamiento de nuestro colectivo inmobiliario, introduciéndose sin

ningún rubor en el ámbito del derecho privado, sin darse cuenta de que una medida, sin duda aplaudida a priori por los afectados, como lo es trasladar el pago de los gastos de gestión y formalización del contrato a la parte arrendadora, obliga al arrendatario a buscar a su cargo y por su cuenta asesoramiento al prescindir el arrendador de los servicios de los agentes. Aspecto este último que pudiera vulnerar preceptos constitucionales, sin embargo, no importa a corto plazo, pues solo busca rédito electoral.

Es una ley que va a ser posiblemente recurrida por el Constitucional. Primero porque debe analizarse si desconfigura suficientemente el derecho a la propiedad privada, segundo porque conculca los más elementales principios del libre mercado, y, además, porque invade competencias autonómicas y la tutela judicial efectiva.

17. PRECIPITADA EN EXCESO.

Tras un largo letargo de muchísimos años, y de casi dos años divagando políticamente, se precipitan los acontecimientos y, a pocos meses de las elecciones municipales y autonómicas en determinadas Comunidades, se acelera su tramitación y los contactos entre partidos. La introducción y supresión de determinados preceptos a última hora (a mediados de abril), consecuencia de un acuerdo precipitado estrictamente político, sin consenso ni audiencia con los diversos representantes de los sectores afectados, tanto profesional como empresarial en su máxima transversalidad, se blinda el articulado y se cierra precipitadamente el acuerdo.

18. SIN CONSENSO GREMIAL Y PROPUESTAS EN EL AIRE O EN LA PAPELERA. SEGUIREMOS ESPERANDO.

Esa forma de actuar, fruto de pactos políticos, ha imposibilitado introducir ninguna modificación o propuesta, ha obviado cualquier debate y en consecuencia se aprueba una ley que no goza de un amplio consenso. Una materia como la vivienda requiere el máximo consenso posible, y colaboración público-privada contenida en el artículo 25. Ese dialogo y trabajo conjunto al que se hace referencia, nace con pocas esperanzas.

Dejemos de lado el lamentable desprecio del Ministerio de Economía y Hacienda a la petición de establecer en todo el territorio nacional registros autonómicos obligatorios para los profesionales y seguros profesionales obligatorios, pero hubo otras propuestas que fueron

desoídas y directas a la papelera. Por ejemplo, aun contrarios a limitar el precio de los alquileres, algunos expertos aconsejaron que se debían aplicar a todo el parque de alquiler igual, no dejando casi el 70% del mercado sin regulación o con una regulación distinta. Y por igual razón, los procedimientos tendentes a solicitar desahucios también debieran ser los mismos, sean quienes sean los propietarios de las viviendas.

Para luchar contra los desahucios en el resto del parque hay que plantear instrumentos de prevención: aumento de las ayudas a los inquilinos y a los compradores para pagar el alquiler o los préstamos. Y ayudas e incentivos a los propietarios de viviendas de alquiler. De manera complementaria, podrían considerarse medidas fiscales con el objetivo de incrementar la oferta de alquiler residencial por parte del sector privado profesionalizado.

Poner en alquiler las viviendas de la Sareb puede ser una buena idea, dependiendo de la localización (y la calidad), pero no ayuda a resolver el problema de las zonas tensionadas. El mercado se regula con la oferta y la demanda. Si hubiese una oferta de vivienda pública que permitiese el acceso a la vivienda digna a la que se refiere la Constitución, no tendríamos que intervenir los precios ni incrementar de manera desproporcionada el IBI de aquellas viviendas que estén vacías de más de dos años. Hace falta pues un Plan de Vivienda estatal bien dotado en el que colaboren todas las administraciones locales, autonómicas y por supuesto promover suelo público para destinarlo a vivienda pública y tener así una oferta adecuada a las necesidades.

Anunciar suelo público para construir vivienda pública puede ser una solución a medio plazo para algunos lugares, pero no para otros. Hay que ser concienzudos y delicados en la manera de proponer soluciones que funcionen a largo plazo que contribuyan a la mejora urbanística y de habitabilidad de nuestras ciudades. Necesitamos un parque de vivienda social de propiedad pública, no enajenable y dedicada al alquiler; las políticas de alquiler social no deben diseñarse pensando únicamente en las personas con riesgo de exclusión social, sino como una herramienta de dinamización social y laboral de la sociedad; y la política de vivienda debería ser una política fina, indisociable de la urbanística, y consensuada a largo plazo, independientemente de los gobiernos y bajo un modelo de colaboración público-privado.

Sería conveniente evitar medidas que distorsionen las señales de los precios, reforzar la seguridad jurídica de los propietarios de vivienda en régimen de alquiler y reducir la incertidumbre regulatoria en este mercado.

Por último, creemos que es necesario que toda la nueva normativa venga acompañada de dotación presupuestaria que nos asemeje a la media europea del 0,6% del PIB (en lugar del 0,1% actual descontando los fondos *Next Generation*).

* * * *