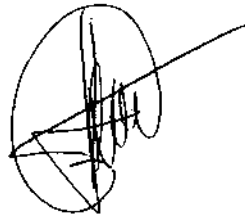


### A LA MESA DEL PARLAMENTO DE CANTABRIA

El Grupo Parlamentario Regionalista, en virtud del presente escrito y al amparo de lo establecido en el artículo 87.2 de la Constitución, del artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía y 193 del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY AL GOBIERNO DE LA NACIÓN** en materia de Vivienda para hacer frente a la emergencia habitacional.

En Santander, a 27 de marzo de 2018.



**Pedro José Hernando García**  
Portavoz del G. P. Regionalista



El artículo 87.2 de la Constitución Española de 1978, establece *“Las Asambleas Legislativas de las Comunidades **Autónomas podrán solicitar al Gobierno la adopción de un proyecto de ley o remitir a la Mesa del Congreso de los Diputados una proposición de ley, delegando ante dicha Cámara un máximo de tres miembros de la Asamblea encargados de su defensa”***.

La segunda de estas opciones la presentación de una proposición de ley ante la Mesa del Congreso de los Diputados, ha sido utilizada por las Asambleas Legislativas en numerosas ocasiones y, por ejemplo, en Cantabria lo ha sido para la aprobación de la modificación en materia de aforamientos de la Ley Organica 8/1981, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Cantabria y que se encuentra en proceso de tramitación en las Cortes Generales.

Sin embargo, la posibilidad del primer párrafo, la solicitud al Gobierno de la adopción de un proyecto de ley, no ha sido un instrumento que se haya utilizado, no sólo como forma de iniciativa legislativa sino ni siquiera como instrumento de impulso de la acción política del Gobierno de la Nación.

En este objetivo y con el fin de que desde el Gobierno de la Nación se aborde el problema de la vivienda, de la emergencia habitacional, del alquiler, de los problemas hipotecarios y de los suministros básicos a las colectivos más desfavorecidos, el Grupo Parlamentario Regionalista, presenta la siguiente

## PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY AL GOBIERNO DE LA NACIÓN

**PRIMERO.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Constitución Española y en el artículo 92 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, el Parlamento de Cantabria, **EJERCE SU FACULTAD DE INICIATIVA LEGISLATIVA** solicitando al Gobierno de la Nación que apruebe **UN PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA** para hacer frente a la emergencia habitacional y a los cambios necesarios en el sector de la vivienda para garantizar los derechos contenidos en la Constitución y removiendo los obstáculos para su plena efectividad, conforme al mandato constitucional del artículo 9.2.

Desde el estallido de la crisis económica y de la burbuja inmobiliaria en 2007, la población española está sufriendo los severos impactos de la segunda tasa más alta de desempleo de la Unión Europea y un índice de pobreza muy alto respecto a los países de nuestro entorno. España es uno de los países europeos a los que más ha afectado la crisis económica y a ello hay que añadir los recortes presupuestarios, hecho que ha impactado profundamente en el ámbito social. Todo ello desencadenó en una situación de emergencia social de la que todavía perviven sus efectos y que ha sido especialmente grave en el ámbito de la vivienda.



En las últimas décadas, el crecimiento económico español ha estado estrechamente ligado a la construcción. La política urbanística se ha caracterizado por concebir la construcción de viviendas como fuentes de inversión antes que como bienes de uso vinculados a las necesidades residenciales de las personas. Entre 1997 y 2007, se edificaron 6,6 millones de viviendas, la misma cantidad que se construyó en Francia, Italia y Alemania juntas en el mismo período, y el estado español, con 25,2 millones de viviendas (según censo del INE), dispone hoy de uno de los ratios más altos de vivienda por habitante de la Unión Europea (UE).

A pesar del incremento de las viviendas disponibles y de la caída de los salarios, el precio de las viviendas llegó a triplicarse a inicios del siglo XXI. Para favorecer el crecimiento del mercado inmobiliario y financiero como motor económico, la política habitacional de los últimos 60 años ha promovido el acceso a la vivienda principalmente en régimen de propiedad privada. Así, a través de diversas fórmulas como la desgravación fiscal por la compra y el acceso generalizado al crédito, la propiedad privada se ha posicionado como el principal régimen de tenencia en detrimento de otras formas más accesibles. Paralelamente, la liberalización de la regulación del alquiler y el incremento de las rentas, ha derivado en un acceso al mercado de alquiler dificultoso para las rentas más bajas.

El estancamiento de los salarios, el aumento del precio de la vivienda, la ausencia de un parque amplio de viviendas de alquiler, generaron un endeudamiento de las familias españolas por encima de sus capacidades económicas. Así, el sobreendeudamiento de las clases medias y de los sectores más vulnerables se convirtió en una de las formas principales para acceder una vivienda. Todo ello acompañado de prácticas que hasta el día de hoy han sido calificadas -cuanto menos- de abusivas, en numerosas sentencias de los tribunales de justicia.

Además, España tiene un parque de viviendas públicas de alquiler prácticamente inexistentes: el porcentaje de viviendas de alquiler social no alcanza al 2% del total, cuando la media de la UE está entre el 15% y el 18%. Las ayudas al pago del alquiler se están generalizando pero tienen el límite de la capacidad presupuestaria y el déficit de las administraciones públicas, y las políticas públicas estatales de vivienda se encuentran con la dificultad de equilibrar los parámetros de los derechos de propiedad privada y derecho a la vivienda, recogidos en la Constitución.

En el ámbito legislativo, el Estado español tiene una normativa hipotecaria que sobreprotege a la parte acreedora frente a los prestatarios. Esta situación de desprotección del consumidor, denunciada por la UE mediante numerosas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, junto con modificaciones de la legislación en la ley de arrendamientos urbanos que agilizan los desahucios sin tener en consideración la situación económica o familiar de las personas afectadas ha derivado



en la situación de emergencia habitacional que hoy seguimos padeciendo y es claramente insostenible.

El ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros, del deudor hipotecario como de sus avalistas, subsistiendo parte de la deuda contraída. La regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 60% del valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. Dicha situación es profundamente injusta y la ley que hoy instamos debe promover la modificación de la legislación hipotecaria, introduciendo como norma general la Responsabilidad Limitada al bien hipotecado, frente a la actual responsabilidad ilimitada y universal.

La existencia de una filosofía socio-económica tendente a la propiedad privada de la vivienda como bien de refugio e inversión, ha generado que el mercado del alquiler no cuente en España ni con un parque público ni con un parque privado consistente en cantidad y calidad. Por ello es necesario impulsar este sector aprobando incentivos para que los propietarios privados pongan viviendas vacías en alquiler, exigiendo a los grandes tenedores de viviendas –como los bancos– que sus activos inmobiliarios pasen al mercado de manera obligatoria e introduciendo medidas que orienten el precio del alquiler y faciliten a las familias con menos recursos el acceso a alquileres sociales.

Estrechamente vinculado a la emergencia habitacional, ha sido muy importante el crecimiento de la pobreza energética entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de abastecimiento de agua, luz y gas y la incapacidad de las familias de mantener sus casas a una temperatura adecuada. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población.

Ante la situación descrita, el Gobierno de la Nación ha legislado de manera abundante en los últimos años pero con una legislación que se ha demostrado totalmente insuficiente e ineficaz. El Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (conocido como el Código de Buenas Prácticas); el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social; el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo; el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social que en la misma



línea que las anteriores reformas regulan medidas accesorias, paliativas, sólo han conseguido solucionar una parte muy pequeña de los casos que afectan a miles de familias en España

De ahí la necesidad actual de legislar medidas de cambio estructural para reconducir esta situación legislativa y social de la emergencia habitacional. Y la obligación de hacerlo en el marco de la Constitución de 1978 que, por un lado, reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos a impedir la especulación (artículo 47), y, por otro, impone el deber de garantizar que el derecho de propiedad privada por el que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino es por causa justificada de utilidad pública o interés social, y siempre sujeto a indemnización y conforme a la legislación vigente.

La ley que planteamos que apruebe el Gobierno de la Nación tiene, por lo tanto, el objetivo de legislar un marco estatal de referencia respetando los derechos reconocidos a la ciudadanía, mediante el respeto de cinco contenidos básicos para hacer frente, de manera efectiva y eficaz, a la emergencia habitacional, dando respuesta y solución a las situaciones de sobreendeudamiento, al abuso del sistema hipotecario y dando alternativa habitacional a las familias en situación de exclusión residencial, a la vez que se desarrollan mecanismos para aumentar el parque de vivienda pública, combatir la inestabilidad e inseguridad de arrendadores y arrendatarios en la legislación de arrendamientos urbanos que dificulta el mercado de la vivienda en alquiler, y finalmente, mecanismos que eviten situaciones de cortes de suministros básicos a los que todo ciudadano ha de tener acceso.

**SEGUNDO.-** El proyecto de Ley de Vivienda para hacer frente a la emergencia habitacional, que se promueve deberá incluir, al menos, los siguientes contenidos:

#### **1. DACIÓN EN PAGO RETROACTIVA**

- Mecanismos de segunda oportunidad para conocer la dación en pago y la condonación de la deuda.
- Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalista.
- Eliminación de cláusulas abusivas y compensación económica de las mismas.

#### **2. ALQUILER ASEQUIBLE**

- Reforma de la LAU para dar seguridad y estabilidad.
- Ampliación, en casos tasados, a un mínimo de 5 años y/o fórmulas en las cuales el contrato solo se pueda rescindir en casos de urgencia.
- Medidas de las Administraciones públicas para intentar conseguir, que de manera progresiva, los precios del mercado convergan con la capacidad económica de la población.



### 3. STOP DESAHUCIOS

- Moratoria sobre desahucios de primera y única vivienda.
- Obligación de bancos y grandes tenedores de vivienda de ofrecer el alquiler social a las familias afectadas antes de ejecutar un desahucio.
- Ayudas a pagar el alquiler cuando el propietario es un pequeño tenedor.
- Asegurar el Derecho de Arraigo en los realojos, ofreciéndoles en el mismo municipio y barrio.
- No permitir que ninguna persona/familia en riesgo de exclusión social quede sin vivienda por desahucios sin una alternativa.

### 4. VIVIENDA SOCIAL

- Movilización de vivienda vacía mediante incentivos y, en el caso de los grandes tenedores, medidas directas que sirvan para hacer llegar al mercado el stock de vivienda disponible.
- Incrementar el parque público de vivienda.
- Alquileres Sociales no superiores al 30% de los ingresos de la unidad familiar.

### 5. SUMINISTROS GARANTIZADOS

- Principio de Precaución: garantía de no cortar los suministros básicos de agua, luz y gas sin antes tener información sobre la situación de las afectadas.
- Tarifa Social: pago en función de la capacidad adquisitiva.
- No asumir las deudas de suministros con recursos públicos, garantizando las negociaciones con las suministradoras para facilitar y flexibilizar el pago por parte de las familias.

**TERCERO.-** El proyecto de Ley de Vivienda para hacer frente a la emergencia habitacional, que deberá incluir todos los contenidos recogidos en el apartado anterior, deberá modificar la legislación vigente en la materia, especialmente las previsiones incluidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria; la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos; Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y el alquiler social; la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilidad y fomento del mercado del alquiler; Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; y todas aquellas que pudieran quedar afectadas por las medidas previstas.



## ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY AL GOBIERNO DE LA NACIÓN

- Constitución Española.
- Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilidad y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.