

## CONFERENCIA CLUB LIBERAL ESPAÑOL:

### "LA VIVIENDA, REDUCTO DE LIBERTAD".

#### 1. SALUDOS

Es para mí un honor poder participar esta tarde en el club liberal español, con la conferencia que trae por título “Vivienda, Reducto de Libertad”.

No puedo sentir mayor satisfacción personal y al mismo tiempo responsabilidad que preceder a ponentes tan destacados, entre otros, como Fernando del Pino, John de Zulueta, Miguel Garrido, Fernando Ruiz, José Varela, Federico Jiménez Losantos o Pedro Schwartz y consideréis que yo puedo aportar alguna reflexión válida en este foro.

Foro, en el que representáis mejor que nadie los valores del liberalismo, que divulgáis y defendéis frente a esta ola de intervencionismo que nos rodea. Una fuerte corriente que se afana en limitar nuestra libertad.

Muchas gracias a Julián Salcedo y Carlos Entrena, y a la junta directiva por invitarme.

Y lo hago acompañado de alguna de las personas con las que comparto experiencias profesionales y los valores que me han llevado hasta aquí. Muchas gracias a los directores de la Comunidad de Madrid y profesionales relevantes del sector inmobiliario.

Agradezco especialmente la presencia de la Consejera Medio Ambiente Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, Paloma Martín, fiel reflejo de que, en un proyecto de meritocracia, los mejores, SIN CUOTAS, son los que dirigen, gracias Paloma

Y a mi familia que ha me ha ayudado a poder desarrollar esta vocación mía de servicio público, con las servidumbres que aceces supone.

Queridos Amigos:

## 2. INTRODUCCIÓN:

Al plantearme el tema sobre el que podría hablar en esta conferencia, la respuesta que encontré fue muy rápida: **la Vivienda**, como materia que conozco y donde he desarrollado gran parte de mi actividad profesional y pública.

Pero también, la vivienda como campo de batalla ideológica buscado intencionadamente por la izquierda, que ataca a la libertad y a la propiedad privada, y pretende remover la estructura social para consolidar un nuevo modelo, que no es tan nuevo ...como veremos más adelante.

Y, frente a ello, no cabe mejor lugar y actitud de refugio que apoyarnos en el liberalismo, no sólo como filosofía o ideología política, sino como una actitud general frente a la vida, y no hay mejor lugar que hacerlo que desde nuestros propios hogares, desde nuestro hogar, que hoy más que nunca se convierte “EN EL ÚLTIMO REDUCTO DE LIBERTAD”.

## 3. MI LIBERALISMO

Me considero liberal desde muy temprana edad, mis primeros recuerdos con respecto a la política no proceden de la influencia o adoctrinamiento familiar, sino a sensu contrario de la despiadada voracidad sectaria de la izquierda.

Nací en 1970 en Vigo y a los tres años mi familia se trasladó a Madrid. Con 5 años apenas fui consciente del fallecimiento del Jefe del estado Francisco Franco.

Bullía el advenimiento de la democracia, la proliferación de la sopa de letras de los nuevos partidos, la aparición de las campañas electorales...y con apenas diez años nos llevó un “papá” de algún amigo del barrio a una función de teatro infantil que se titulaba “El Generalito”, del autor Chileno Jorge Díaz: <<En un pequeño país dirigido por un diminuto general, todo el mundo debe caminar de rodillas y vestir de color negro o gris. Un niño, Juan, desobedece las órdenes y descubre lo hermoso y lleno de color que es el mundo visto desde las alturas, es decir, de pie...>> Y añadido yo, en ese mundo predominaba el color rojo libertario.

Pues bien, esta anécdota inocente, no lo fue tal. Era la perversa manipulación de la izquierda, camuflada de asociaciones de vecinos, tratando de manipular y adoctrinar a la infancia...

¿Puede haber mayor perversión?

Por arte de reacción, pensé que no quería seguir al rebaño en la senda que nos marcaban estos pastores.

Fui consciente, por primera vez, de mi individualidad y de mi esencia, que me hacía diferente. Se liberó en mí una atracción irrefrenable por acceder a la información y a generar ante ella un espíritu combativo, crítico.

Mientras, la izquierda ganó las elecciones con mayoría absoluta en 1982, y durante los siguientes 14 años sólo conocí como Presidente a Felipe González... y como vaticinaba Alfonso Guerra “a España no la iba a reconocer ni la madre que le parió”. Lo que veía no me gustaba y reforzaba mi idea de la política y del mundo.

Más tarde, ya en la Universidad Complutense estudiando Derecho, descubrí el pensamiento crítico, la filosofía política y el Derecho Natural, en el que la batalla entre el materialismo histórico y el contrato social, debían librarse en el campo de la dialéctica y, por qué no, de la acción... y ahí es donde surge la vocación de participación política: primero en una asociación independiente de la Facultad de Derecho y luego ya en las Nuevas Generaciones del Partido Popular, y de ahí a militar en el Partido Popular, justo en el pueblo ideológicamente más de izquierdas de la Comunidad de Madrid y donde gobernaban los antiguos comunistas, Rivas, lo que ayudó a forjar carácter con temple.

Por qué cuento esto, porque todo tiene un origen y una razón de ser. Somos consecuencia de nuestras enseñanzas y experiencias a edades tempranas y nuestras reacciones frente a estas que forjan nuestro carácter.

Somos seres moldeables y dependiendo del virus que se nos inocule, así padeceremos.

No hay mejor vacuna frente a la corriente social-comunista y también populista, que predicar y ejercer el liberalismo.

#### **4. EL LIBERALISMO Y LA PROPIEDAD:**

Aunque ustedes las conocen muy bien, mejor que yo, no está demás traer al presente las ideas liberales, apoyado en los manuales de ciencia política, porque es la mejor forma de comprender el mundo y la sociedad en la que vivimos.

Y también es la forma de comprender el armazón ideológico que nos sustenta y que en ocasiones olvidamos de donde proviene. Voy a tratar de hacer un relato completo y sintético del que yo me he armado:

Hay que hundir las raíces de nuestro pensamiento en el iusnaturalismo de John Locke, que, en el siglo XVII, sostuvo que los derechos naturales que tenemos de forma absoluta, por el mero hecho de ser hombres, nos mueven a ser hombres libres y racionales, actuando en nuestro propio interés, pero obedeciendo leyes naturales y pactando y consensuando su integración en la sociedad civil y la comunidad de política.

Como político liberal, Locke limita el ámbito de las competencias del Estado a mediar en las controversias entre los ciudadanos, en un marco de pluralidad y tolerancia.

La propiedad, que es un derecho natural, también es un postulado moral:

Nadie tiene una facultad de disposición y arbitrariedad sobre la vida, la libertad o la posesión de los demás, sino para la preservación de sí mismo.

Y, en las sociedades complejas, con la presencia del dinero, la riqueza, la diversidad de la población, los intercambios comerciales, las comodidades de la vida y la propia vida urbana, en la que aparecen controversias por ejercicio del derecho de propiedad:

Es ahí donde la auto preservación de un individuo chocha o puede chocar con la de otros generando incertidumbre e incomodidad, de la que deviene la necesidad de un poder del Estado consensuado, de ejercicio imparcial, adecuado para la preservación de los derechos de los individuos y aceptado por estos, organizado en instituciones.

Los pensadores posteriores, profundizan en la idea de la difusión de la propiedad, en su función de benefactora, en tanto en cuando, aunque existan desigualdades, el propio avance de la sociedad comercial moderna, como señalaba Bernard Mandeville: “los mismos pobres viven mejor que antes los ricos”, es más una justicia conmutativa que distributiva.

David Hume nos presenta una visión crítica del estado de naturaleza y del contrato social, pero en lo que aquí nos importa, la obligación política como fidelidad a un pacto originario debe fundamentarse en la propia utilidad del Estado.

La seguridad y la preservación del individuo son las razones de la existencia del Estado, pero también la de trazar líneas divisorias entre los asuntos en los que los poderes públicos deben intervenir y aquellos en los que es mejor que sean autorregulados por la sociedad.

Ya, con Adam Smith, se considera al Estado como una institución que surge del conflicto de intereses entre los diferentes grupos de la sociedad, apoyado en el concepto de intercambio con mutuo beneficio. Es ahí donde surgen las consecuencias beneficiosas de las acciones inintencionadas, la llamada *mano invisible del mercado*. Pero de ello no debe desprenderse un valor absoluto del *laissez-faire*, de la ausencia de obstáculos al comercio y a la movilidad del trabajo, sino que deben restringirse a las leyes de la justicia. Así debe garantizarse la defensa, la legalidad y la equidad que permiten la convivencia, y las actividades de interés público.

De tal suerte que muestra una confianza en los efectos socialmente beneficiosos de las conductas movidas por el propio interés, al tiempo que muestra desconfianza en las consecuencias de las acciones supuestamente dirigidas a la utilidad social, por tanto, concluye que debe limitarse el poder.

Profundizando en esta idea, Jeremy Bentham se decanta por la democracia liberal en el que la neutralidad del Estado es un objetivo en sí misma, para contrarrestar que los gobernantes actúen por su propio interés.

Y David Ricardo, argumenta que el valor de las mercancías en el mercado libre se determina por la cantidad de trabajo requerido para su producción, por lo que un intercambio libre produciría un sistema justo.

John Stuart Mill, distingue entre las *leyes de producción*, que no son algo arbitrario sino basadas en elementos objetivos que generan leyes físicas, de las *leyes de distribución*, que ya sólo dependen de las instituciones humanas y las costumbres de la sociedad. Postula que existen límites que un gobierno no debe sobrepasar, en la intervención sobre la libertad individual, aunque provenga de un gobierno democráticamente constituido, porque allí donde

la opinión pública es soberana, el individuo oprimido por el gobierno no encuentra otro poder rival al que pedir socorro.

Y continúa: “el socialismo olvida que donde no hay competencia, existe el monopolio: lo que implica hacer tributar a los industriales por los indolentes”.

Para que la individualidad pueda desarrollarse precisa de libertad. Individualidad, en este contexto, se opone a mediocridad.

Es perfectamente aceptable y deseable que nos interese por el bienestar de los otros, que nos ocupemos de ello incluso, pero no es aceptable que lo hagamos por la fuerza, en contra de nuestra voluntad.

Nuestro almacén ideológico es, por tanto, libertad, propiedad, y derecho.

## **5. EL LIBERALISMO ESPAÑOL:**

Con cierta envidia miramos al liberalismo del mundo anglosajón, al tiempo que, en un foro como el Club Liberal Español, lamentamos de no haber dispuesto en una clase política y una élite intelectual que hubieran superado la atávica necesidad de ser gobernados en gran parte de nuestra historia moderna por nefastos dirigentes.

El liberalismo español hunde sus raíces en su oposición al absolutismo, frente al despotismo. De modo tímido con Jovellanos, tratando de compaginar las conquistas liberales con la continuidad en el ejercicio de la soberanía monárquica, con una monarquía limitada con división de poderes,

seguido por Martínez Marina, o Flórez Estrada, defensor de la revolución burguesa como medio de transformación social y plataforma desde la que sería viable el cambio político, y Blanco White que entendía que todos los intereses convergerían en una constitución liberal, defiende la propiedad, pero al mismo tiempo es crítico y censura la opulencia de las clases superiores del estado en contraste con el pueblo.

Frente a la reacción absolutista Fernandina, el liberalismo español posterior es muy pesimista en cuanto a sus posibilidades de aplicación en España, como por ejemplo la desilusión de Larra o Ángel Saavedra, duque de Rivas.

Es decir, a diferencia del mundo anglosajón, las ideas liberales no han tenido un fuerte predicamento en nuestras tierras y ello aún pervive.

## **6. EL NEOLIBERALISMO:**

Sin ningún complejo ni vergüenza, las ideas liberales son las más avanzadas y las que han proporcionado mayor bienestar en nuestros tiempos.

La actualización de estas ideas en el Siglo XX, son las que permitieron los mayores avances de la sociedad contemporánea:

Friedrich Hayek. Habla de la espontaneidad social asociada a la teoría de la mano invisible, el gobierno limitado y el *rule of law* el *Imperio de la Ley*. Consecuencia de las sociedades modernas: es el espectacular incremento de la riqueza y alcance de altas cotas de libertad o un nivel mínimo de coerción.

El funcionamiento del mercado perfecciona el funcionamiento de la sociedad, y lo hace mejor frente a otras pautas de organización económica, en su capacidad de diseminar información y coordinar las actividades económicas. Por eso Hayek se niega a introducir pautas de justicia distributiva, con el matiz posterior de evitar las leyes medida, de la legislación que regula supuestos de hecho específicos, en lugar de contemplar la generalidad intrínseca del concepto Estado.

De Raimond Aron, me gustaría destacar su visión del crecimiento como actitud de los sujetos económicos concretada en el espíritu de ciencia y de la técnica, el cálculo económico y el gusto por el avance, el cambio y la innovación.

por ir concluyendo este excursus, Robert Nozick argumenta que sólo cabe justificar la existencia de un Estado mínimo con las competencias estrictas para evitar el robo, el fraude o la violencia, y quienes justifican la existencia de un estado con mayores atribuciones se apoyan en la idea de la justicia distributiva y esta no es una idea neutral. La cooperación social tiene sentido si procede de decisiones y actos voluntarios.

Y no puedo dejar de mencionar a Hanna Arendt en la línea argumental de la recuperación del sentido de la acción política como la más alta actividad humana y del espacio público en el que esta se manifiesta, en contraposición de lo que ella llama anti política o mera gestión de la violencia expresada en el pensamiento de Platón, Hobbes, Hegel y Marx.

La distinción entre labor, trabajo y acción constituyen una escala ascendente en el proceso de culturización y emancipación respecto de la naturaleza. Frente a Marx, que no distinguió labor y trabajo, ligó la acción a la pluralidad y la libertad, como conceptos eminentemente políticos.

“Lo que revelan los sujetos de sí mismos en la esfera pública es el quién y no el qué es alguien”

“La acción no constituye un medio para otro fin, sino que constituye un fin en sí mismo.”

La esfera de lo privado se identifica con el hogar doméstico, con la familia, en esa se desarrolla la labor que se encamina a solventar el ciclo vital. Lleva esta concepción hasta sus últimas consecuencias en su análisis de su esfera social, asimilándola con la actividad económica.

En las sociedades modernas la diferenciación entre la esfera pública y privada se ha difuminado, por la aparición de una fórmula híbrida entre ambas: la esfera de lo social. Su entrada supone un cambio tanto para lo público como para lo privado. En lo público los sujetos que integraban el hogar doméstico buscan en comunidades políticas el cuidado de sus asuntos cotidianos por una administración gigante. Y, en lo privado, aparece la intimidad caracterizada por su radical subjetivismo.

Y como no, su radical oposición frente al totalitarismo como forma de gobierno novedosa, estructurada en círculos concéntricos desde donde se irradia el poder a través de la propaganda, en todas las direcciones desde el círculo interior.

Y Ralf Dahrendorf, en 1982 su ensayo "Oportunidades vitales", interesado en la renovación del liberalismo como organización social y forma de vida. La tarea de la libertad es ampliar las oportunidades vitales y buscar nuevas posibilidades.

Si no se da esta búsqueda no hay libertad: no tenemos derecho a descansar y a holgar en ningún momento en nuestra tarea de hacer avanzar las fronteras de la libertad.

Las oportunidades vitales, en las que se suman, condensan y potencian "la felicidad, la utilidad, el bienestar, la supresión de ligaduras y coerciones innecesarias y el derecho a contar con opciones múltiples entre las que

poder elegir”; una libertad entendida como la búsqueda de más oportunidades vitales para mayor número de gentes.

Por último, me ha influido decisivamente, Erich Fromm y su libro “El miedo a la libertad”: Fromm sugiere que hay una tendencia a someterse a regímenes autoritarios cuando las naciones experimentan libertad negativa.

Nos aterroriza y nos provoca ansiedad y culpa, porque significa no sólo reconocer nuestros errores sino reconocerlos delante de otros. Por eso, lo que solemos hacer es renunciar a nuestra responsabilidad, aunque en el proceso también perdamos parte de nuestra libertad.

Como contrapunto,

## **7. LA NUEVA IZQUIERDA SUPERADA POR EL COMUNISMO**

Nueva Izquierda o *New Left* fue un amplio término político utilizado principalmente en las décadas de los 60 y 70 del SXX, para movimientos compuestos por activistas en el mundo occidental que hicieron campaña por una amplia gama de cuestiones sociales como derechos civiles y políticos, feminismo, derechos de los homosexuales, derecho al aborto, roles de género y reformas de la política de drogas.

Es decir, que los movimientos comunistas ante el escaso éxito de su modelo de ruptura revolucionaria en el mundo occidental, y el colapso de su buque insignia –La Unión Soviética–, se camuflaron bajo la forma de movimiento social, ONGs, o banderas de propaganda para atraer apoyo social sin mostrar su verdadera naturaleza.

Bajo esa táctica han ido avanzando en su presencia social, pero lo peligroso es que no deja de ser lo mismo: extensión del colectivismo, la repolitización de la economía, intervenir y limitar el ejercicio de la Libertad.

De forma artificial pretenden organizar la economía de arriba abajo, ignorando la clave del desarrollo y el progreso que está en la iniciativa industrial, el riesgo de capital y la creación de oportunidades vitales, escudándose en el manido concepto de la Justicia Social, frente al ideal de igualdad ante la ley y de libertad.

Como grandes manipuladores que son, utilizan como herramienta de manipulación y dominación el lenguaje. No debemos caer en ese error, en esa trampa. Ahora nos hablan de “capitalismo salvaje”, “socialismo participativo”, para huir del concepto de socialismo real marxista y llevarnos a su terreno, supuestamente menos agresivo.

Sin embargo, antes del capitalismo, la gran mayoría de la población mundial vivía en una pobreza extrema. En 1820, este era el caso del 90 por ciento de la población global. En cambio, esta cifra es hoy de menos del 10 por ciento. Y quizás la característica más notable de este declive es que, en las últimas décadas, desde el fin del comunismo en China y otros países, el ritmo al que las personas han salido de la pobreza se ha acelerado más que en cualquier período anterior de la historia humana.

El caso más evidente de tal fracaso lo tenemos en Venezuela, que cautivó a numerosos observadores occidentales cuando anunció que se disponía a implementar el "Socialismo del siglo XXI".

Esto me trae a la cabeza aquella visión desacomplejada y llena de humor y socarronería de Ronald Reagan en plena batalla frente a la Unión Soviética, que finalmente consiguió provocar su caída:

Se preguntaba: “¿Cómo distingues a un comunista? Bueno, es alguien que lee a Marx y a Lenin ¿Y cómo distingues a un anticomunista? Pues es alguien que entiende a Marx y Lenin”.

Y aquí enlazo con la idea fuerza de la conferencia: el urbanismo y la vivienda como campo de batalla ideológico de la libertad:

## **8. EL URBANISMO Y LA VIVIENDA COMO SECTOR INTERVENIDO Y REGULADO**

Tradicionalmente, desde la promulgación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, los poderes públicos asumieron toda la responsabilidad en la ordenación del territorio. Siendo una ley vanguardista y avanzada, al mismo tiempo configuró un nuevo estatuto jurídico para el suelo, limitando sus facultades de disposición, convirtiéndolo en un derecho limitado a lo establecido en las leyes urbanísticas y de ordenación, anteponiendo los intereses públicos en la ordenación del espacio y al cumplimiento de ciertos

deberes por el propietario, básicamente: asumir los costes de urbanización y edificar en la forma y plazos que se le establezcan.

Articulada en relación a la pieza esencial de los planes, sin embargo, este intervencionismo de la administración demoró enormemente el planeamiento y apenas se planificó una décima parte del país.

Con las reformas posteriores, se mantuvo invariable el sistema y con el marco constitucional del 78 y su artículo 33, que reconoce el derecho a la propiedad privada, parecía limitar la posibilidad de nacionalizar el suelo.

Sin embargo, la concepción de que la propia actividad de la administración es la que generaba valor al suelo, es la que determinó una suerte de nacionalización de los aumentos de valor del mismo, llegando al artículo 47 que regula la utilización de suelo de acuerdo al interés general para impedir su especulación y estableciendo la participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística de los entes públicos.

A raíz de la Sentencia del TC de 20 de marzo de 1997, que establece que el legislador estatal carece de toda competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recayendo en las CCAA. Con ello caía gran parte del contenido del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y marcaba dos líneas diferenciadas de su comprensión por parte de los dos grandes partidos nacionales de gobierno. Esta sentencia, como veremos en relación al proyecto de Ley de Vivienda, es clave para la resistencia del Estado de Derecho, lo que se llamaban los frenos y contrapesos.

La Comunidad de Madrid tiene encomendada la competencia plena y exclusiva en materia de vivienda y Urbanismo, conforme a su Estatuto de Autonomía, y por tanto es la Competente para el establecimiento de estas políticas.

En cuanto a la vivienda, a la política de vivienda: La vivienda protegida puede tomar como antecedentes la Ley de Casas Baratas, 12 de junio de 1911. En 1921 se aprueba la segunda Ley de Casas Baratas, que durante la dictadura de Primo de Rivera.

Tras la guerra civil, la creación de la Dirección General de Regiones Devastadas 1939, la Obra Sindical del Hogar, y finalmente, la creación del Ministerio de Vivienda en 1957, con los planes de estabilización y el Instituto Nacional de la Vivienda, se dio un gran impulso a la creación de

nuevos hogares, llegándose a producir 4 millones de viviendas en apenas doce años (de 1963 a 1975) y generó una incipiente clase media.

Es claramente una política intervencionista y de éxito.

Con la Constitución Española, en 1978 se potencia la política de viviendas de protección oficial, con una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial; establece un procedimiento simplificado; articula un decidido estímulo a la dedicación de fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio mercado secundario de hipotecas; establece una ayuda económica personal para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta...

Con la creación de las Comunidades Autónomas y la disposición constitucional del artículo 148, 1, 3ª, les corresponde a éstas las competencias de Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

En ejercicio de dicha competencia, y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Comunidad de Madrid creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, la cual ha sido desarrollada hasta el momento por cinco decretos.

Este proyecto surge para:

- Dar cobertura legal a situaciones que estaban sin legislar, para evitar que determinados colectivos necesitados de vivienda, quedasen fuera del acceso a las viviendas protegidas.
- Dar cabida a nuevos tipos de vivienda en aras de adaptar la normativa a la realidad social, dinamizando el mercado del alquiler.
- Intentar simplificar, en la medida de lo posible, los procedimientos previstos en el mismo.

Pues bien, sin necesidad de disponer de una Ley de Vivienda, la Comunidad de Madrid ha sido líder en la creación de viviendas protegidas a nivel nacional. Más del 40% del total en la última década. Por encima del 60% en los dos últimos años.

Los Planes Estatales desde 1981, están centrados en incentivar la promoción y la construcción de viviendas, la ocupación de nuevo suelo y el crecimiento de las ciudades. También apostaban por la propiedad como forma principal de acceso a la vivienda, articulados mediante convenios de colaboración con Comunidades Autónomas y entidades financieras.

Hay que recordar que, en España, se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, y la obligación de los poderes públicos de garantizar y proteger su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación. (C.E. artículo 38).

La constitución española, configura, por tanto, un sistema de economía mixta.

bajo este sistema, y con la incorporación a la CEE y posteriormente a la unión europea, el sector inmobiliario español creación de forma acelerada en el tiempo, dando lugar en el imaginario al concepto tan populista del “boom del ladrillo”.

La “crisis inmobiliaria de 2007” es el pretexto que se busca para estigmatizar y culpabilizar a un sector, al inmobiliario de todas las crisis, cuando se olvida que gran parte de la responsabilidad recayó en las cajas de ahorros participadas por direcciones políticas por aplicar políticas hipotecarias expansivas, y como se vio de riesgo, y de los poderes público especulando con los suelos y el urbanismo sin un acomodo real a la demanda y a la actividad económica. Y a ello contribuyó un gobierno, el del Presidente Zapatero, que amplificó su efecto con un enorme gasto superfluo (Plan E y similares), que finalmente llevó al rescate del sistema financiero.

Siendo conscientes que la crisis golpeó con gran dureza a las familias, no es menos cierto que esto sirvió como justificación al intento de colapso del sistema hipotecario español y a dar carta de naturaleza a la “okupación”, con K, como tercera vía al acceso a la vivienda.

Y es con ese velo de “justicia social”, apoyado en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) donde surgió el núcleo fundacional del nuevo comunismo español, llamado PODEMOS, en forma de círculos concéntricos, en los que desde el núcleo dirigente surge la propaganda (exitosa en

términos electorales), del sí se puede, de cambio de régimen y de culpabilizar a los demás, para acceder a toda costa al poder político.

Superada esa crisis, gracias a un enorme sacrificio del pueblo y las empresas españolas, y la resistencia a ser rescatados como país del Presidente Rajoy, surgió un nuevo sector económico y empresarial, reconvertido en cuanto a sus equipos profesionales, como también saneados y responsables en la triple sostenibilidad: económica, social y ambiental.

Pero hete aquí que las alegrías no son duraderas en casa del necesitado, y España lo es en términos de estabilidad, confianza y crecimiento sostenido, y con la moción de censura y el gobierno posterior social-comunista de Pedro Sánchez, que entró con gran fuerza la dialéctica del estado de bienestar y el revisionismo de lo derechos como arma arrojada:

Y la culminación es el anteproyecto de la Ley de Vivienda, como 5º Pilar del Estado del Bienestar, y prueba de la cesión y la posición de rehén de Sánchez con sus socios de Gobierno.

## **9. LA LEY DE VIVIENDA COMO ATAQUE AL DERECHO DE PROPIEDAD Y CAMBIO DE RÉGIMEN**

El Consejo de Ministros pretendía aprobar el martes 18 de enero el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, pero no ha conseguido el informe preceptivo del CGPJ porque algunos de sus vocales ya han advertido algunas de las cuestiones que nosotros hemos denunciado públicamente:

Sobre la pretendida naturaleza obligacional del artículo 47 de la Constitución Española, proyectada a los artículos 15, 18, 43 y 45, convierte un principio rector de la vida social y económica –que es lo que es el artículo 47- en una suerte de piedra angular para la intervención de la economía, el territorio y las personas.

Y sobre ello, impelen a todos los poderes públicos, incluidas las CC.AA. que tenemos la competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda conforme al artículo 148.1. 3ª, en el entendido que no existía una legislación que garantizara las condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda.

Este nuevo marco jurídico, en lugar de homogeneizar y dar seguridad jurídica, al contrario, generará diferencias absolutas entre unas y otras CC.AA., en la medida en que se aplicará en unas CC.AA. mientras que en otras no, como ya hemos manifestado.

La función social de la vivienda, limitando el alcance del derecho de propiedad, no puede desnaturalizar de tal forma el ejercicio de este derecho, de tal forma que lo haga inviable e irreconocible.

Traslada al particular, propietario, un deber garantía de la función social de la propiedad, que podría suponer una limitación del derecho de propiedad que no le corresponde, sino, en su caso a los poderes públicos.

“La administración competente en materia de vivienda” podrá declarar las zonas de mercado residencial tensionado. Ello implica que al ser potestativo no invadiría nuestra competencia autonómica y, en su ejercicio, podemos no declarar dichas zonas.

No obstante, se apoya en unas condiciones de amplitud y falta de exactitud en su justificación que la harían susceptible de impugnación, con altos visos de prosperabilidad como hemos visto recientemente con ocasión de la inconstitucionalidad declarada por el TC respecto del impuesto municipal de la plusvalía, precisamente por falta de justificación de la fórmula para su cálculo.

Pero en todo caso, la enseñanza práctica del resultado de la aplicación de estas medidas, como advirtió el Banco de España o la OCDE, y que tan nefastos resultados ha generado en lugares como Berlín, París o San Francisco.

Más cerca aun, en el último año el precio del alquiler ha bajado en la Comunidad de Madrid, con mercado libre, mientras que en la ciudad de Barcelona ha subido, estando ya intervenido.

Estímulos fiscales: Se vinculan a nuevos contratos, tras la entrada en vigor de la Ley y en zonas de mercado residencial tensionado. Recargo del IBI para la vivienda vacía: Posibilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer un recargo de hasta el 150% (ahora está en el 50%) en la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Nuevamente, nos encontramos con una medida penalizadora y no de estímulo, que desde un punto de vista práctico generaría una nueva carga

a la propiedad, pero no la estimulará movilizar la vivienda hacia el alquiler. No le “estimularía” lo suficiente para tener que asumir el riesgo de impago y dificultad en la recuperación posesoria que actualmente se sufre en el mercado del alquiler y, en todo, caso impide el libre ejercicio de su legítimo derecho de propiedad).

La casuística de la justificación de la desocupación/ocupación genera inseguridad jurídica. El práctico impedimento de los Desahucios en personas en situación de vulnerabilidad, que se extiende sin límite preciso, y la consecuente suspensión prolongada de lanzamientos genera inseguridad jurídica y un alejamiento de la inversión y el ahorro hacia el mercado del alquiler. Asimismo, estimula la ocupación, incluso de viviendas públicas, que por esta vía tratan de acceder de una forma directa y sin concurrencia a la vivienda social pública en perjuicio de los demandantes con expediente.

Reserva del 30% de la obra nueva a VPO: Se pretende estimular la vivienda protegida modificando el texto refundido de la ley del suelo, al establecer una reserva del 30% en suelo urbanizado para estas viviendas, Y, de la reserva de suelo sometido a algún régimen de protección pública, se establece un porcentaje mínimo de la mitad de ellas para vivienda en alquiler asequible (la mitad de ese 30%).

Aunque no está bien definido, desde el punto de vista de la técnica jurídica es un desastre, parece que establece que cualquier licencia residencial sobre suelo urbano no sometido a reforma o renovación urbana tendrían esa nueva carga del 30% de vivienda protegida, y la mitad de ella social, por lo que desde una óptica de negocio inmobiliario sería inviable.

Creación del Consejo Asesor de Vivienda: En la apariencia de dar participación y cauce para asesorar al Gobierno, se generaría un “lobby” en el que las asociaciones satélites de Podemos encontrarían acomodo y condicionarían la acción política en materia de vivienda, mediante una representación no acreditada y limitando la acción del ejecutivo

Y, por otro lado, creación del bono joven alquiler como paga que provocará un efecto inflacionario en el alquiler; y, más nocivo aún, el estímulo y comprensión hacia la *okupación*, no en vano es parte del gobierno.

## **10. LA ALTERNATIVA: SEGURIDAD JURÍDICA, INTERVENCIÓN POSITIVA EN LA OFERTA, FISCALIDAD NEUTRA O PROMOTORA**

Desde la Comunidad de Madrid tenemos las claves para contribuir a sostener los precios de la vivienda: la política fiscal, la política de suelo y urbanismo y la vivienda generando oferta en un entorno de seguridad jurídica.

### **➤ POLÍTICA FISCAL:**

Sin ninguna duda, las más importantes son las que tienen que ver con deducciones en el IRPF.

Pero más importantes son las bonificaciones de sucesiones y donaciones. De forma que, si heredamos un piso valorado en 200.000 euros, en la Comunidad de Madrid se pagarían solo 300 euros. Mientras que en otra comunidad autónoma que no tenga estas bonificaciones pagarían 30.000 euros. Otra de las medidas clave es el impuesto de patrimonio, bonificado al 100%. De forma que un patrimonio de 800.000 euros en la Comunidad de Madrid no tributa nada, no paga nada. Si es en Aragón, sin embargo, tributaría 1.200 euros.

Por lo tanto, esas políticas son las que incentivan el ahorro de las familias y el poderlo dedicar a lo que ellos deseen. En unas ocasiones es la inversión en inmobiliario.

Apuesta que tenemos para liberalizar suelo, es decir, para poner suelo público en el mercado, pues con ello estamos favoreciendo que la oferta de vivienda se incremente.

Hace un año aprobamos un plan de reactivación en la Comunidad de Madrid, en el que incorporamos un millón de metros cuadrados de suelo público que se está poniendo a disposición de los empresarios y de los inversores.

También hemos reformado la Ley del Suelo. Lo hicimos en octubre de 2020 para suprimir determinadas licencias urbanísticas y sustituirlas por declaraciones responsables.

Sólo si hablamos de licencias de primera ocupación que tienen una incidencia directa en el precio, podemos decir que con este cambio de licencia a declaración responsable supone un ahorro de 13.000 euros por cada una de las viviendas.

### ➤ **MODIFICACIÓN LEY DEL SUELO**

Esta modificación legislativa es la más innovadora y liberalizadora que se ha hecho nunca en la normativa sobre suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Frente al intervencionismo de la Ley de Vivienda Estatal, que pretende controlar el mercado y, por tanto, ahuyenta la inversión, en la Comunidad de Madrid apostamos por la libertad, la simplificación administrativa, la reducción de cargas, la flexibilización, dotar de mayor autonomía a los ayuntamientos en la gestión y planificación urbanísticas, luchar contra la despoblación, atraer inversión capaz de generar riqueza y empleo y apostar por fórmulas de colaboración público-privada.

Se trata de medidas directamente dirigidas a la reactivación de la economía madrileña en un momento crítico para España, en el que los principales indicadores de crecimiento económico nos sitúan a la cola de los países de la OCDE.

Ajustamos cargas para mejorar la competitividad y la atracción de inversión. De este modo establecemos un equilibrio entre los beneficios y cargas a que debe hacer frente el promotor.

Adaptamos la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la Ley del Suelo Estatal en lo referente a las actuaciones de transformación urbanística.

Reduciremos los plazos en las tramitaciones. La mayor seguridad jurídica provocada por esta modificación, al eliminar estudios sobre interpretación normativa, reducirá los plazos para la aprobación de los distintos expedientes.

Introducimos la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento. Esta medida permitirá una nueva forma de hacer ciudad posibilitando que los aprovechamientos vacantes que no se han podido materializar, puedan ser una realidad, generando riqueza, inversión y empleo en nuestra Comunidad.

En la misma línea de eliminación de trámites, eliminaremos la evaluación ambiental estratégica de los estudios de detalle y de los planes especiales de escaso alcance, al haber sido ya informados ambientalmente los instrumentos de planeamiento de rango superior de los que vienen. De este modo se ahorrarán entre 6 y 8 meses en la tramitación.

También ampliaremos los fines de los Patrimonios Públicos del Suelo para posibilitar la utilización de estos para la reactivación económica. Nos adaptamos a la legislación estatal, con previsiones mucho más amplias sobre estos fines. Así, los Ayuntamientos podrán desde, construir viviendas de Protección Pública (destino preferente) hasta construir todo tipo de infraestructuras públicas o privadas de interés social que sean a su vez compatibles con los fines de esos Patrimonios Públicos de Suelo, como por ejemplo la construcción de equipamientos públicos o privados en suelo dotacional público (colegios, piscinas, centros comerciales, centros tecnológicos, etc.).

Igualmente, los suelos dotacionales vacantes constituirán una oportunidad y podrán ser destinados, bajo determinadas condiciones, y sin alterar su condición dotacional, a incrementar la oferta de viviendas públicas que se adjudicarían en regímenes distintos al de propiedad, al promoverse como red pública de servicios. Se trataría, de permitir en alguno de esos suelos vacantes la tipología de dotación de vivienda pública, aun cuando no fuera ese su destino dotacional inicial, sin necesidad de llevar a cabo antes una modificación de planeamiento. se habilitará suelo para construir muchas más viviendas públicas en régimen de alquiler.

Además, para el caso de que se prevea cambiar un uso específico contemplado en el Plan General para un suelo dotacional público, y esa calificación incluso tenga el carácter de estructurante por el Plan, ese cambio podrá realizarse mediante la formulación de un Plan Especial por parte del municipio. Se ahorran trámites y por lo tanto tiempo y dinero.

Se plantea modificar la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para que, sin desmontar el equilibrio de las distintas partes de la Ley, puedan introducirse modificaciones legales que permitan a los ayuntamientos de mayor población aprobar la modificación de algunas determinaciones sin necesidad de la aprobación por la Comunidad de Madrid, estableciendo un mayor marco de actuación a los planes especiales. Esto supondrá unos

ahorros en tiempo de entre cuatro y seis meses, con el consiguiente ahorro de dinero y ganando en eficacia administrativa.

Regularemos el régimen de colaboración público-privada de las entidades colaboradoras. La medida evitará demoras y atascos por acumulación de solicitudes lo que, por supuesto, será una ayuda para el impulso del desarrollo económico y la creación de empleo, particularmente en épocas de crisis.

Las entidades colaboradoras, además de las funciones de control de la legalidad, podrán realizar las funciones de control posterior de las Declaraciones Responsables.

Esto supondrá una mayor simplificación administrativa, agilidad y seguridad jurídica.

#### ➤ **MADRID NUEVO NORTE**

Como desarrollo inmobiliario de primer nivel mundial. Es de los proyectos que marcan un antes y un después en la historia de las ciudades, por su capacidad de transformación y por el impacto que tienen, no sólo en el ámbito urbanístico, sino también en el económico y social.

Madrid a la vanguardia del urbanismo sostenible y mejorará la calidad de vida de millones de personas.

La inversión de las Administraciones superará los 1.800 millones de euros, el conjunto de las actuaciones de Madrid Nuevo Norte generará una recaudación, por impuestos y cotizaciones sociales, de más de 5.800 millones, de forma sostenida a lo largo de 25 años.

Uno de los grandes objetivos de este nuevo desarrollo urbanístico es levantar el distrito de negocios más innovador del sur de Europa apuesta desde el inicio por la convivencia de diferentes usos, en un entorno centrado en las personas.

En definitiva, Madrid Nuevo Norte representa una oportunidad única para impulsar la recuperación económica y consolidar el crecimiento de nuestra región durante el próximo cuarto de siglo.

#### ➤ **PLAN VIVE:**

Modelo único en el mundo de promoción de alquiler asequible en colaboración público-privada:

La Comunidad de Madrid dispone de suelos de su titularidad integrados en las denominadas redes supramunicipales que incluyen, entre otros, suelos destinados a viviendas públicas o de integración social.

- La Comunidad de Madrid otorgará concesiones administrativas de dominio público a terceros, por un periodo de 50 años, quienes ejercerán la actividad de promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.
- Corresponde al concesionario, asumir la obligación de ejecutar las obras de construcción de las viviendas para su posterior explotación mediante la formalización de los correspondientes arrendamientos.
- La retribución del concesionario estará constituida por las rentas que obtenga de los inquilinos, con sujeción a los términos concretos que en cada pliego regulador del otorgamiento se establezcan, siempre por debajo del precio equivalente del alquiler de la vivienda protegida.
- No se realiza ninguna venta a ninguna empresa, sino que se recurre a una fórmula de colaboración público-privada que permita ofrecer estas viviendas tan necesarias debido a una restricción en la oferta de vivienda.
- Hemos culminado la primera licitación, adjudicando los 3 primeros lotes, con 5.406 viviendas que supondrán la atracción de 700 millones de euros de inversión que acuden a España, a Madrid por este modelo, que se traducirán en la creación de unos 13.000 empleos directos más otros 30.000 indirectos, una renta disponible de 9 millones de euros anuales para estas familias, un importante efecto PIB en la vida de la concesión (3.700 millones de euros) y un notable retorno fiscal en favor de los tres niveles de la administración.

## 11.COMUNIDAD DE MADRID, UN OASIS DE LIBERTAD

Para ir terminando, ya es palpable que Madrid es un oasis de libertad, es un lugar único que atrae a las personas para desarrollar su talento y proyectos vitales y donde, con absoluta ausencia de nacionalismo, se tiene un modo de vida apoyado en la libertad.

Estamos convencidos que este es el camino y que será la seña de identidad por muchos años de nuestra región, convirtiéndola en una gran región metropolitana europea, parangonable a otras grandes urbes europeas.

En este sentido, es admirable la fortaleza y la capacidad de recuperación que está demostrando nuestra región. En el último año, el PIB de la Comunidad de Madrid creció un 4,5%, mientras el PIB nacional lo hacía un 2,7%.

## **12.UN MAÑANA DE OPORTUNIDADES VITALES**

Para finalizar, queridos amigos:

Propiedad, libertad e imperio de la Ley, como dique de contención frente al intervencionismo, pero como seña de identidad y orgullo de nuestra acción política.

Muchas gracias.