



ASAMBLEA REGIONAL DE MURCIA

DIARIO DE SESIONES COMISIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL, MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y AGUA

Año 2021

X Legislatura

Número 35

SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 3 DE JUNIO DE 2021

ORDEN DEL DÍA

I. Audiencia legislativa de doña Carmen García Pérez, experta en dirección, gestión e intervención en servicios sociales, en el Proyecto de ley por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia (10L/PL-0007).

SUMARIO

Se abre la sesión a las 9 horas y 40 minutos.

I. Audiencia legislativa de doña Carmen García Pérez, experta en dirección, gestión e intervención en servicios sociales, en el Proyecto de ley por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia (10L/PL-0007).

Para sustanciar el objeto de la comparecencia interviene la señora [García Pérez](#).....575

En el turno general interviene:

La señora [Martínez Muñoz](#), por el G.P. Socialista.....581

El señor [Carrera de la Fuente](#), por el G.P. Vox.....583

El señor [Álvarez García](#), por el G.P. Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía.....584

El señor [Martínez-Carrasco Guzmán](#), por el G.P. Popular.....585

La señora [García Pérez](#) contesta a las cuestiones planteadas por los portavoces de los grupos parlamentarios.....587

Se levanta la sesión a las 11 horas y 40 minutos.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Buenos días, señorías. Comienza la sesión.

Audiencia legislativa de doña Carmen García Pérez, experta en dirección, gestión e intervención en servicios sociales.

Como todas las comisiones, empezamos con un minuto de silencio por las víctimas del covid.

Tenemos un asunto único, y empezamos con la intervención de doña Carmen García Pérez, en calidad de experta en la materia.

Doña Carmen, tiene usted quince minutos y pico para poder hacer su exposición.

Muchas gracias.

SRA. GARCÍA PÉREZ (EXPERTA EN DIRECCIÓN, GESTIÓN E INTERVENCIÓN EN SERVICIOS SOCIALES):

Buenos días a todos.

Antes de comenzar mi intervención, me gustaría agradecer la invitación para comparecer aquí en esta Asamblea, y creo que el hecho de que el decreto ley se tramite como proyecto de ley solamente puede redundar en una regulación mejor, elaborada con más sosiego y con participación, y en ese sentido espero que mi intervención pueda ofrecer algo de luz en este asunto, aunque sea un poco, al igual que las intervenciones de todas las personas que me han precedido. Creo además que soy ya la última.

También quería pedir al presidente que me concediera cinco minutos más, no cansaré mucho a todos los presentes, para poder hacer la intervención correctamente.

Dividiré la intervención en tres apartados:

Me centraré primeramente en las novedades que introduce el decreto ley y que en mi opinión pudieran vulnerar normativa vigente. Creo que este aspecto es determinante, pues de poco sirven los criterios de oportunidad política cuando las normas pueden decaer por infringir otras.

En segundo lugar, dada la alarma que dicen algunos que existe con este asunto, he recabado datos del Poder Judicial que pueden ser de utilidad a la hora de valorar con rigor y objetividad si estamos realmente ante lo que se ha denominado un fenómeno que precisa que se legisle en la Región de Murcia sobre él.

En tercer y último lugar contaré mi experiencia atendiendo a personas que ocupan una vivienda y a las que he de asesorar en términos jurídicos: contaré a qué tipo de procesos judiciales se enfrentan las familias, con qué consecuencias para ellos y para la salud, y para los niños, con quién hablo cuando intento regularizar las ocupaciones, y sobre todo qué consecuencias creo que traerá consigo que una parte muy importante del parque de viviendas de los barrios más desfavorecidos de la región haya dejado de ser propiedad de personas y sea ahora propiedad de fondos de inversión.

El preámbulo del decreto nos habla de defensa de la propiedad privada, de la obligación del Estado de proteger la propiedad, de la ocupación como un modo de acceso a la vivienda que viola la propiedad privada, y de la necesidad urgente de afrontar el fenómeno de la ocupación en Murcia, donde muchas familias tienen una segunda vivienda. Es decir, el problema que motiva esta legislación es la ocupación ilícita de viviendas.

Después de lo que creo que son exageraciones, con todos los respetos, con expresiones como «creciente tensión social» o que los medios de comunicación recogen cada día enfrentamientos que arruinan la convivencia, lo cierto es que el preámbulo reconoce literalmente que la regulación necesaria para hacer frente a este fenómeno está en manos del Estado y, por tanto, fuera del alcance de las comunidades autónomas (así menciona literalmente la reforma del Código Penal, de la Ley de Enjuiciamiento Criminal o la Ley de Bases de Régimen Local).

Con motivo de ello, con esta modificación se amplía el objeto de la Ley de Vivienda, y se señala literalmente que es objeto de la ley luchar contra todas las formas de ocupación de la propiedad privada en la medida en que lo permite el marco competencial autonómico, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico español.

El marco competencial atribuye al Estado la competencia en exclusiva para regular el ataque más grave que puede hacerse a los bienes jurídicos protegidos por nuestro ordenamiento, el Código Penal. En el caso de las ocupaciones, tenemos dos ataques (y creo que es importante tener claro este asunto):

Por un lado, tenemos el ataque a la intimidad. La intimidad está recogida como un derecho fundamental en el artículo 18 de la Constitución, que reconoce la inviolabilidad del domicilio. En este sentido, el allanamiento de morada es el delito que recoge el artículo 202 del Código Penal. En este punto quiero recordar que uno puede desarrollar su intimidad en más de una vivienda, y así está expresamente recogido en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Por lo tanto, en la casa de la playa también desarrolla uno su intimidad y, por tanto, una ocupación de esa vivienda sería un allanamiento de morada en el sentido que regula el Código Penal sin mayores complicaciones.

Por otro lado, tenemos un ataque al patrimonio, y en este sentido está el delito de usurpación que recoge el artículo 245 del Código Penal.

A lo anterior tendríamos que añadir el proceso civil para el desalojo de viviendas irregularmente ocupadas, que también está ahí, previsto en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y conocido comúnmente como desahucio exprés.

La regulación de ambas figuras delictivas, ya sea allanamiento de morada o usurpación, es competencia exclusiva del Estado. Aunque el decreto modifique la Ley de Vivienda en el sentido de introducir una definición de ocupación, lo cierto es que con ello no sé muy bien si se está pretendiendo despenalizar lo que debidamente está recogido en el Código Penal o se está introduciendo una nueva categoría que puede chocar con lo que ya está tipificado.

En mi opinión, el hecho de que estas ocupaciones sucedan en una vivienda no quiere decir que al amparo de la competencia en materia de vivienda pueda regularse este tipo de cuestiones que son propias del Código Penal, del Código Civil y de las leyes procesales. La competencia en materia de vivienda no estaba pensada para esto, sino para otro tipo de actuaciones que son las que antes y después de esta modificación recoge la Ley regional de Vivienda en su articulado de manera muy acertada. La Ley de Vivienda nos habla del fomento y de promoción de viviendas, de la integración de medidas de financiación y de ayudas públicas, del desarrollo de normativa sobre edificación, de seguridad, de habitabilidad, de la calidad de las viviendas... En definitiva, de la función social de la vivienda.

En este sentido, el pasado lunes se publicaba un artículo en prensa en el que se concluía que para atajar de raíz este fenómeno había que entenderlo como lo que realmente es, un delito contra la propiedad privada. Sinceramente, estoy de acuerdo con esta afirmación pero la consecuencia inmediata de tal cosa es que la norma que nos ocupa invade competencias estatales, porque esta Asamblea no dispone de las competencias para regular cuestiones que afectan a los delitos (su tipificación, sus penas, los tipos agravados, los antecedentes penales, etcétera).

El artículo 148.1 de la Constitución española en su apartado tercero establece que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Al amparo de ello, el artículo 10.2 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia prevé igualmente que la Comunidad Autónoma ostenta competencia exclusiva en estas mismas materias. Pues bien, retomaré brevemente la exposición de motivos de nuestra Ley de Vivienda, aprobada hace tan solo seis años (la realidad no difiere tanto de hace tan solo seis años en cuanto a los asuntos de vivienda), y ahora se modifican treinta preceptos.

Esta ley refleja de manera muy clara cuál era la intención de la norma, que ahora parece que ha mutado. Esta ley, y cito literalmente, pretendía «establecer la base legal en la que se desarrolla el marco normativo regional en materia de vivienda.» Continúo: A través de la presente ley, se pretende garantizar que el desarrollo de los preceptos constitucionales se realice garantizando el mantenimiento del Estado Social de Derecho de nuestra Comunidad Autónoma, particularmente en períodos históricos de crisis económica, en los que es más necesaria la protección por los poderes públicos de los sectores más desfavorecidos. Y sigo: «No obstante, la intervención pública en esta materia no resulta sencilla por la presencia de derechos e intereses privados contradictorios y que gozan de protección constitucional, como el derecho a la propiedad privada. Por lo que la presente ley se aprueba con pleno respeto al contenido esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda,

pues su propósito es fomentar la función social que debe desempeñar mediante el establecimiento...», y esto creo que es muy importante, «de medidas que impidan la proliferación de viviendas sin uso o infrutilizadas y sin que pueda producir una eventual desnaturalización del derecho de propiedad de la vivienda». Esta es la exposición de motivos que se hizo en el año 2015, y nos dice claramente que no se debe desnaturalizar, que es lo que ahora parece que ha mutado.

De la lectura del decreto ley lo que se desprende ahora no es tanto una regulación de la vivienda sino, como este diputado afirmaba en su reciente artículo, una regulación del delito: cómo detectarlo con un canal de denuncias e información facilitada por empresas suministradoras, cómo castigar a quienes lo cometen limitando su acceso a vivienda pública, cómo facilitar asistencia jurídica a las víctimas de ocupación, entre otras cuestiones, y también se regula sobre el estatuto de la propiedad. En definitiva, se está legislando sobre actuaciones que creo que ya están sobradamente reguladas y sus consecuencias, lo cual se enmarca en mi opinión en la competencia exclusiva que tiene el Estado y que prevén los apartados sexto y octavo del artículo 149.1 de la Constitución.

Las modificaciones que se introducen en la Ley de Vivienda regional vienen referidas a regulación de funciones vinculadas a la protección de la propiedad privada de la vivienda. Al encontrarnos en una materia de competencia exclusiva del Estado, la propiedad, todas las facultades posibles sobre la misma materia se aglutinan en el titular de la competencia porque es exclusivamente suya. El límite del artículo 149.1 de la Constitución en cuanto a materias que son competencia exclusiva del Estado es infranqueable, y existe una doctrina del Tribunal Constitucional muy clara al respecto.

La Ley de Vivienda de la Región de Murcia no podemos olvidar que tiene por objeto hacer efectivo el derecho a la vivienda a través de una serie de medidas públicas que permitan precisamente que las personas más desfavorecidas, que por sí solas no podrían acceder a una vivienda, puedan disfrutar de un techo en el que cobijarse.

Por eso la ley proclama que es una norma eminentemente social, va dirigida a quienes no disfrutan del derecho a la vivienda y reconoce el conflicto que generan intereses contradictorios que ya gozan de protección constitucional, como el derecho a la propiedad privada.

Bien, la modificación que nos ocupa en definitiva constituye un exceso respecto del título competencial legitimador de la ley originaria, el derecho a la vivienda, porque las medidas que se incluyen no vienen a hacer efectivo ni a garantizar el derecho a una vivienda digna, sino a proteger el derecho de propiedad de una vivienda. Efectivamente, la propiedad privada es una parte de la legislación civil, y concretamente el libro segundo del Código Civil se ocupa de ello, competencia exclusiva del Estado.

En mi opinión, el título competencial que empleó la Asamblea Regional para aprobar en 2015 la Ley de Vivienda no puede mutarse ahora y abarcar la protección de la propiedad privada aunque esta venga referida a la de una vivienda. Como se señaló ya en la exposición de motivos de 2015, la propiedad privada goza de protección constitucional.

Ahora los artículos 5 y 6, referidos a las competencias de la Comunidad Autónoma y de los ayuntamientos, incluían la expresión «lucha contra la ocupación».

Para las entidades locales, se atribuye esta lucha contra la ocupación de manera bastante genérica. Literalmente se dice: «Luchar contra la ocupación a través de sus servicios sociales, de vivienda y de las Policías locales», no se precisa más. Conozco bien los servicios sociales, y, sinceramente, desconozco al amparo de qué normativa pueden los servicios sociales intervenir en cuestiones propias de seguridad ciudadana y del ámbito judicial; en cuanto a la Policía local, esta intervendrá como viene haciendo porque es su deber, y no hace falta una norma nueva para esto.

Además, dicho sea de paso, los servicios sociales tienen un papel en la propia Ley de Vivienda, que es tendente a actuar para hacer efectivo el derecho a la vivienda, no la lucha contra la ocupación. El artículo 59, que se modifica con este decreto ley, dice expresamente que es obligación de la Administración regional, y cito literal, «la coordinación con los servicios sociales para una asignación más eficiente de los recursos sociales en materia de vivienda a favor de los colectivos especialmente vulnerables».

Al hilo de esto, creo que es importante traer a colación el artículo 50 de la Constitución, que

habla de los servicios sociales y de la vivienda, pero no precisamente en el sentido en que parece pretenderse aquí. El artículo 50 nos dice que los poderes públicos promoverán el bienestar de los ciudadanos «mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio».

En cuanto a la Administración autonómica, se establece una lucha contra la ocupación a través de varias novedades, de las que destaco el canal de denuncias, la limitación del acceso a la vivienda a quienes han sido condenados por ocupación, asistencia letrada y obligaciones a las empresas suministradoras. Me ocupo de ellas muy brevemente:

El canal de denuncias pretende poner a disposición de los ciudadanos un servicio para comunicar a la Administración de manera anónima la posible ocupación de viviendas o venta fraudulenta. La obligación de denunciar cuando se tiene conocimiento de la comisión de una actuación delictiva está ya prevista en nuestro ordenamiento jurídico, y en concreto en el artículo 259 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que prevé incluso la imposición de multas. Es cierto que hay una tendencia a la protección del denunciante para evitar que se adopten represalias frente a él, y en este sentido en el año 2019 se aprobó la Directiva Europea de Protección de los Denunciantes, pero lo cierto es que esta directiva está incluso sin trasponer, y cuestiones tan importantes como su alcance y la admisibilidad o no de denuncias anónimas está todavía en estudio.

La norma que nos ocupa establece también como novedad la limitación del acceso a la vivienda pública a aquellas personas que han sido condenadas mediante sentencia firme (es decir, se trae a colación el aspecto judicial) por allanamiento de morada o usurpación; también si han sido sancionadas por resolución administrativa firme en los últimos diez años. Esto supone una carga muchísimo más gravosa de lo que prevé el Código Penal: la usurpación, que es un delito leve, genera tan solo seis meses de antecedentes penales una vez cumplida la responsabilidad penal, y diez años es el plazo más largo que prevé nuestro Código Penal para las penas graves.

La norma dispone asimismo protección a lo que denomina «víctimas de ocupación», y les otorga un asesoramiento jurídico que parece gratuito, y yo en este sentido veo dos inconvenientes:

En primer lugar, la asistencia jurídica gratuita no es solo que sea un ámbito de competencia estatal sino que la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita y no otra norma es la que establece quiénes y bajo qué requisitos pueden gozar de este beneficio. Los requisitos tienen que ver con situaciones de necesidad económica, lógicamente, con muy pocas excepciones para las víctimas de violencia de género, trata de seres humanos y otros delitos de esta naturaleza. Sin embargo, aquí se añade un artículo a la Ley de Vivienda que constituye a mi juicio una modificación implícita de los requisitos que se han de reunir para ser beneficiario del derecho a justicia gratuita, que no es solo abogado del turno de oficio para un proceso judicial sino que incluye el asesoramiento jurídico.

En segundo lugar, otorgar gratuitamente servicios profesionales puede ser constitutivo de conductas colusorias de la competencia en el sentido de la Ley de Defensa de la Competencia porque afecta al precio que legítimamente pueden cobrar quienes se dedican al asesoramiento jurídico.

Asimismo, el artículo 10 del decreto ley introduce un nuevo precepto consistente en que las empresas de servicios, cito literal, «deberán asegurarse por cualquier medio admisible en Derecho de que la persona que les solicita el servicio es legítimo ocupante de la vivienda o persona por él interpuesta». Esta afirmación en mi opinión es hacer directamente jurisdicción, parece que las empresas suministradoras de servicios van a decidir sobre la legítima posesión de una vivienda. Me pregunto entonces quién revisará estas decisiones.

A mayor abundamiento, se modifica el artículo 58, que contenía cuestiones relacionadas con los consumos en las viviendas en el sentido de añadir la obligación de informar sobre posibles ocupantes en aquellos casos en que se tenga fundadas sospechas de ello.

Bien, creo que utilizar datos que reflejan de una manera evidente la vida íntima de las personas supone una vulneración de la Ley de Protección de Datos. Me pregunto si a la hora de tramitar esta ley se ha solicitado o se va a solicitar informe a la Agencia Española de Protección de Datos, y, si se ha hecho ya, cuál ha sido su resultado.

Dicho lo anterior (espero que lo veamos todos), muestro a continuación algunos datos que creo que pueden ser de interés.

Yo, a la hora de leer el texto del decreto, eché en falta algunos datos que pudieran sustentar

determinadas afirmaciones. Todos los datos que se mencionan a continuación se han obtenido del Poder Judicial y están disponibles en el apartado de estadística de su web. Estamos en el ámbito regional, y por ello me he centrado en datos del ámbito regional.

Como podemos ver, solamente se dictaron 9 sentencias condenatorias del total de las 9.172 que se dictaron en el año 2019 en Murcia, lo que no llega ni siquiera al 0,1%. Considero que no parece corresponderse con el preámbulo del decreto ley la estadística del Poder Judicial: el allanamiento de morada ni siquiera tuvo procedimientos calificados en el año 2019 en la región, y tan solo encontramos para ese año 9 sentencias condenatorias sumando ambos tipos penales, lo que supone un escaso 0,09 del total de las sentencias dictadas. Este porcentaje ni siquiera es más alto que el dato a nivel nacional: el total de sentencias para este tipo de delitos a nivel nacional ascendió a 501 sobre un total de 260.430 sentencias (esto es un 0,19%).

En atención al ínfimo porcentaje que representa este tipo de delitos en la totalidad de asuntos que se ventilan en los juzgados, yo me pregunté qué otros delitos pueden tener una incidencia más alta en la región, y que quizá pudieran servir de referencia para legislar o no porque ya está el Código Penal: encontramos 725 procedimientos abreviados incoados por lesiones, 1.945 contra el patrimonio pero no usurpaciones, se trata de otro tipo de actuaciones como son los robos y las estafas, que ambos suman 1.000 procedimientos.

En cuanto a las sentencias recaídas en Murcia, que, como vemos, son 9.172, un 20% son delitos de lesiones; un 35% son sentencias por delitos contra la seguridad vial (quizá tenemos un problema en la región con eso), de los cuales quizá pudiera preocupar que 1.975 sentencias son por haber conducido bajo los efectos del alcohol y drogas y 1.148 por conducir sin licencia; los homicidios doblan las ocupaciones en la región, en el año 2019 tenemos 23 sentencias condenatorias por homicidio.

Hace ya cuatro años el Consejo General del Poder Judicial difundió entre los jueces una Guía de buenas prácticas procesales en la tramitación de los juicios por delitos leves de usurpación, hace cuatro años ya (es de 2017 esta guía). No era entonces ajeno el Consejo General del Poder Judicial a la realidad de la gran mayoría de estas ocupaciones: la necesidad de vivir en algún sitio y la imposibilidad de hacerlo accediendo al mercado de alquiler o vivienda en propiedad. El propio Consejo General del Poder Judicial decía que la justicia tenía que ser justa pero no justiciera. ¿Por qué? Las recomendaciones iban encaminadas a coordinar la actuación en los casos en que la usurpación se da en viviendas que son propiedad de entidades financieras (o lo que ahora se llama en la normativa que se aprueba «grandes tenedores»), es decir, no hablamos en ningún caso de ocupaciones en propiedades de personas particulares. Yo siempre he dicho que un particular no tiene por qué hacer política social con su vivienda, es una cuestión que excede de él y de la que se tienen que ocupar los poderes públicos y otro tipo de organismos. En esa guía se hablaba de cómo actuar cuando los denunciados conviven con menores, con personas mayores, incapacitados o enfermos, o se encuentran en riesgo de exclusión social. Es decir, tampoco el Poder Judicial es ajeno a la función social que tiene la vivienda, e incluso en situaciones en las que hay un delito detrás se hace eco de ello y manda instrucciones.

En último lugar, me voy a ocupar de contar un poco la realidad, al menos la que yo conozco, y es la imposibilidad de acceder al mercado de vivienda, eso es lo que yo encuentro. Al hilo de lo anterior, de las manifestaciones del Poder Judicial, contaré brevemente qué me encuentro yo cuando atiendo a personas que acuden a los servicios sociales municipales, y lo hago al hilo de lo anterior porque esta situación que detectó el Poder Judicial es la misma que se detecta desde hace ya muchísimos años, situaciones de necesidad.

El preámbulo del decreto que nos ocupa dice literalmente, y cito, que «Se estima de urgente necesidad legislar al considerarse palpables social y económicamente las consecuencias de este fenómeno, que van desde la evidente inseguridad que provoca en las personas el último refugio de la intimidad, que es la vivienda, al deterioro patrimonial que supone para un distrito o barrio la presencia de viviendas ocupadas sin título legítimo». Bueno, siento discrepar enormemente de estas afirmaciones porque la realidad de los servicios sociales es bien distinta: precisamente la búsqueda de un refugio constituye el motivo por el que las personas permanecen de manera irregular en la que

fue su vivienda o entran a vivir en un sitio sin título legítimo, más allá del título que puede otorgar la protección de sí mismos y de su familia, que creo sinceramente que no es poco.

La afectación que tiene para la salud mental vivir con el estrés de recibir a la comisión judicial en cualquier momento es enorme: la incertidumbre, el drama de un desahucio, lo que produce en los niños, yo creo que es inestimable. Creo que es sumamente desconocido que muchas de las personas que son denunciadas por usurpación o desalojadas de una vivienda por ocuparla de forma indebida fueron anteriormente ocupantes de ese inmueble como propietarios. Es decir, mientras que en los países de nuestro entorno se apostó por otras formas de ocupación de vivienda, es de sobra conocido que en España se fomentó la adquisición a través de contratos de préstamo con garantía hipotecaria.

No voy a entrar en lo ocurrido tras la crisis de 2008 y los datos de ejecuciones hipotecarias de los años más duros de la crisis, donde se llegaron a producir casi 200 lanzamientos diarios en España, pero lo cierto es que algunas personas continuaron viviendo en sus casas cambiando la condición de propietarios por arrendatarios. Fue la solución de dación en pago más alquiler social.

De los contratos que se firmaron durante esos años hay algunos que se han ido prorrogando pero se empiezan a agotar. Las entidades bancarias se están desprendiendo actualmente de estos activos y vendiéndolos a fondos que ya no quieren prorrogar más tiempo los contratos de alquiler. Tengo aquí delante una comunicación fechada del 28 de mayo de Solvia (es un ejemplo más de tantos), remitida hace meses a los inquilinos, creo que les llegó a finales de enero-principios de febrero. Es importante porque no solo comunica el fin del contrato sino que les informa de que la vivienda queda a disposición de Promontoria, la tienen que desalojar y le indican «comuníquese con Promontoria». ¿Y quién es Promontoria? Tampoco pretendo ahondar aquí en quiénes andan detrás de estas operaciones, pero realizando una búsqueda rápida encontramos que Promontoria es una filial de Cerberus Capital Management, un fondo de inversión estadounidense que aterrizó en España durante los años de la crisis en busca de gangas inmobiliarias. Se nombró consejero a José María Aznar Botella. Yo me ocupé de redactar la carta en respuesta a esta comunicación, como tantas otras que redacté, y le pedí a Solvia que continuara el contrato de alquiler, que continuara... Muchas de las personas han mejorado la situación con la que accedieron a esas viviendas cuando tuvieron la dación en pago y alquiler, y están incluso dispuestos a utilizar el alquiler social que tenían, quieren simplemente continuar. La remití en febrero y estoy todavía esperando respuesta. Sobra decir que la vivienda no es precisamente un piso en el paseo de la Castellana de Madrid.

También es un fraude la actuación que están emprendiendo muchos fondos y entidades financieras en los juzgados. Consiste en lo siguiente, en aparentar que se está ante un ocupante irregular en lugar de un deudor hipotecario, a fin de desahuciarlo. La diferencia no es trivial porque la protección que ha otorgado nuestro ordenamiento jurídico desde la crisis a quienes tienen deudas no es idéntica: los deudores hipotecarios tienen bastante más protección que el resto de deudores. Puntualmente con la crisis sanitaria se ha protegido también a los deudores por rentas de alquiler y otros, pero eso se termina en agosto. Por tanto, interesa mucho a quienes quieren desahuciar hacer creer al juzgado que quien ocupa la vivienda jamás lo hizo como propietario, prefieren hacer creer a los juzgados que estamos ante el típico caso de patada en la puerta cuando nunca fue así, y en este punto me gustaría señalar que conozco personalmente muchos casos en los que llega la comisión judicial, está todo el mundo allí, hay un representante de la entidad bancaria, no de un fondo (he de diferenciar aquí el cambio que se ha dado de cuando se tiene contacto con una persona que incluso acude a la sucursal de tu pueblo y tienes una persona con la que hablar, con la que firmar el contrato, respecto al cambio que se produce cuando se vende a un fondo con el que ya es casi imposible de contactar), se produce el lanzamiento formalmente sobre el papel pero yo he visto entrega de llaves posterior para que la familia siga viviendo allí, es decir, hay un desahucio sobre el papel pero la ocupación permanece. No todo el mundo es capaz de decirle a una familia «salgan de aquí» si no tienen otro sitio donde ir. Eso es así, entonces, por mucho que sobre el papel el procedimiento continúe o parezca que ha producido un lanzamiento, la familia permanece, entonces no ha habido ninguna patada en la puerta ni ninguna vuelta a la casa con violencia.

Las medidas aprobadas con ocasión de la crisis sanitaria han hecho posible que muchas familias permanezcan en sus domicilios, pero septiembre se avecina como un mes en el que habrá que gestionar dónde ubicamos a todas las familias que estos fondos quieren desahuciar. Si no hay

vivienda a un precio asequible ni pública ni privada, si el arrendador de la vivienda en la que ya estaban no quiere seguir con el contrato de alquiler, si no quiere firmar un contrato para regularizar la situación, ¿qué solución queda?

El problema real es la imposibilidad de una parte importantísima de la sociedad que no logra acceder al mercado de vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, o tras haber accedido causas ajenas a su voluntad impiden que pueda afrontar rentas de alquiler o cuotas hipotecarias a un precio de mercado. Soy perfectamente conocedora de la existencia de contratos de alquiler que no son tales porque quien firma como arrendador no es ya el propietario de la vivienda sino una persona que conoce el inmueble que está desocupado y que sabe que el inmueble es propiedad de un fondo o una entidad financiera, firma con personas sin recursos contratos de alquiler a unos precios reducidos, se lleva el correspondiente beneficio y contribuye a que muchas familias crean que con ese título pueden vivir tranquilas. Bueno, esas conductas no se ajustan a la legalidad, no resuelven el problema y constituyen verdaderos fraudes a los que hay que poner fin tan pronto como se tiene conocimiento de ello.

Sin embargo, considero que contamos con un marco legal suficiente para afrontarlos. Con lo que no contamos es con viviendas, no contamos con las condiciones para que las personas puedan acceder en condiciones de igualdad a una vivienda digna, pero no por falta de normas sino por su falta de aplicación. La Ley de Vivienda del año 2015 creo sinceramente que está por estrenar. Hace falta que se pongan en marcha los mecanismos que prevé esta misma ley para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Para terminar, creo que habría que reflexionar acerca de la ciudad en la que queremos vivir. No veo ningún aspecto positivo en el hecho de que los barrios más desfavorecidos de la región, de los municipios de la región, sean propiedad de fondos a los que no les vemos la cara, que no quieren destinar las viviendas al uso habitacional. Yo personalmente vivo en las Torres de Cotillas y tengo constancia de que una cantidad importantísima de las viviendas del barrio de Las Parcelas son propiedad de fondos. No las venden a los vecinos (yo he escrito multitud de cartas queriendo regularizar situaciones); tampoco la quieren alquilar. Son los peores vecinos porque no pagan a las comunidades de propietarios, no atienden los requerimientos de los ayuntamientos cuando les ordenan adecentar los inmuebles u ocuparse de ellos, tampoco pagan el IBI. Ni están ni se les espera porque esas casas que para nosotros son inmuebles que se pueden ver y tocar son meros números para ellos, son fincas a la venta cada dos por tres en paquetes de deuda, lo cual hace que se enquisten eternamente también procesos judiciales precisamente porque piden sucesión procesal cada vez que se vende lo que ellos denominan activos. Me pregunto si esto es lo que se quiere proteger con las modificaciones que se han hecho.

Ya finalizo. Las viviendas, como bien dice el Tribunal Constitucional, son para usarlas y no para especular con ellas. Las viviendas han de ser útiles a las personas, y por este motivo forma parte del contenido esencial del derecho a la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto para el ordenamiento jurídico.

Con esto termino. Muchísimas gracias por la atención que me han prestado, y quedo a su disposición para todo aquello que consideren oportuno plantearme.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, doña Carmen.

Turno general de intervenciones de los representantes de los grupos parlamentarios, al exclusivo objeto de formular preguntas o solicitar aclaraciones.

Primer turno. Grupo Parlamentario Socialista. Interviene doña Consagración Martínez Muñoz.

Doña Consagración, tiene usted cinco minutos.

Gracias.

SRA. MARTÍNEZ MUÑOZ:

Gracias, presidente.

Señorías.

En primer lugar, quiero darle las gracias en nombre del Grupo Parlamentario Socialista a la señora García por haber tenido a bien comparecer en esta audiencia legislativa, y quiero felicitarla por su exposición. Ha sido una exposición muy enriquecedora, muy didáctica, muy aclaratoria. Yo la calificaría de una exposición excelente. Desde el Partido Socialista siempre hemos defendido la importancia y la necesidad de analizar el tema de la ocupación ilegal de viviendas desde una perspectiva amplia y global, haciendo un análisis en el que se diferencien las formas de ocupación desde el punto de vista de la infracción pero también desde el origen y las causas que la generan, y del mismo modo consideramos que es imprescindible incidir en los mecanismos que tenemos en nuestro Estado de derecho para impedirla y combatirla pero también en las políticas que a nuestro juicio se deben implementar en materia de vivienda en esta Comunidad Autónoma encaminadas a prevenir estas situaciones.

Nos parece una irresponsabilidad del Gobierno regional querer generar duda entre los ciudadanos de esta región de que la propiedad privada no está suficientemente garantizada ni protegida en nuestro país porque eso no es cierto. No es cierto que cuando una persona se va a comprar el pan su vivienda esté en riesgo de ser ocupada. La propiedad privada está protegida por nuestro ordenamiento jurídico a través de la vía penal, a través de la vía civil, la administrativa. Es cierto que se había detectado un problema de lentitud en la justicia y en los plazos judiciales, y precisamente para corregirlo se dictaron instrucciones por parte de la Fiscalía General del Estado y también de la Secretaría de Estado de Seguridad, dependiente del Ministerio del Interior, en este sentido, instrucciones que unifican criterios de actuación y que, según declaraciones de distintas jefaturas superiores de Policía, están dando resultado.

Por otro lado, desde el Grupo Parlamentario Socialista siempre hemos puesto de manifiesto que detrás de la apariencia a la que el Gobierno regional quiere llegar con este decreto, que no es otra que ponerse la medalla como pioneros y abanderados de la lucha contra la ocupación en todo el país, está la intención de extender un mensaje político intencionado de alarma social que no se corresponde con la realidad de nuestra región. Además, usted lo ha explicado muy bien, la consejería en esta materia no tiene competencia. Por tanto, este decreto es simple posturo: la competencia para proceder a los desalojos es de los jueces y de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado.

Desde el Partido Socialista le venimos exigiendo al Gobierno regional que haga políticas públicas de vivienda que sirvan para dar las soluciones que la ciudadanía de esta región necesita. Arrastramos veintiséis años de gobierno del Partido Popular en los que la dejadez y la falta de gestión han sido absolutas.

La semana pasada Joaquín Sánchez, «el cura de La Paz», como todos lo conocemos, después de contar los casos con los que se encuentra a diario relacionados con la ocupación, terminó diciendo con contundencia: «La única solución para acabar con las usurpaciones de viviendas vacías de bancos y fondos buitres de familias vulnerables era adquiriendo vivienda pública por parte de la Administración para aumentar el parque público». En opinión de Joaquín, actualmente no existe otra opción. Me gustaría saber si usted comparte esa misma opinión.

También es necesario aclarar que si a día de hoy hay viviendas públicas o sociales ocupadas por quienes no tienen derecho a hacerlo es responsabilidad exclusiva de la consejería por no haberlas gestionado ni haberlas controlado en todos estos años, porque estas viviendas no olvidemos que son de su titularidad.

Señora García, usted —que además de ser experta en derecho también lo es en gestión e intervenciones de servicios sociales y, por tanto, como ha quedado patente, una perfecta conocedora de la realidad social de la región en cuanto a la vulnerabilidad y el grado de pobreza en el que nos encontramos— me gustaría saber si considera que la regulación que contiene este decreto tiene en cuenta estas situaciones de ocupación sobrevenida o por razones de vulnerabilidad a la hora de planificar alternativa habitacional en caso de desalojo de estas familias, máxime cuando carecemos de un parque público de vivienda en nuestra región.

Y ya para finalizar tengo conocimiento de que el Tribunal Constitucional, con motivo del desarrollo de la Ley de Vivienda en algunas comunidades autónomas, se ha pronunciado en el

sentido de que la competencia en materia de vivienda no es para legislar sobre el derecho a la propiedad sino sobre la función social y el acceso a la vivienda. Me gustaría saber si usted tiene conocimiento de alguna de estas sentencias del Tribunal Constitucional.

Y, nada, finalizo volviendo felicitarla por su exposición y agradeciéndole su comparecencia en esta Cámara. Le tengo que decir que para mí ha sido un auténtico placer.

Muchas gracias.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, señoría.

SRA. MARTÍNEZ PAY (VICEPRESIDENTA):

Continuamos con el turno de intervenciones.

Tiene el turno de palabra el señor Carrera de la Fuente, representante del Grupo Parlamentario Vox, durante cinco minutos.

Tiene usted la palabra.

SR. CARRERA DE LA FUENTE:

Gracias.

Doña Carmen, ha sido un placer oír su exposición. Ha sido un análisis técnico, y es de muy agradecer.

A mí me gustaría... Sabemos que el tema de las competencias está muy complicado pero a la vez está muy concreto, siempre estamos rozando el tema de las competencias.

Yo estoy totalmente de acuerdo con usted en que cuantas menos leyes mejor, ojalá no hiciéramos leyes, pero todo esto está montado para hacer leyes, quiero decir, yo creo verdaderamente que cuantas menos leyes existieran y más claras no haría falta ni siquiera los parlamentos regionales porque estarían claramente las leyes. Hay leyes que vienen de Napoleón con algunas modificaciones, y no soy jurista, pero, vamos, ojala esas leyes estuvieran tan bien hechas que no hiciera falta hacer leyes permanentemente. Leyes o decretos leyes chorras como este o como algunas leyes que presenta el Partido Socialista también están ahí, y se ve que no valen para nada, nada más que para el postureo político, eso es así, pero es el sistema que nos hemos dado.

A mí me gustaría comentar un tema que no sé por qué lo he visto poco o que no tiene nada que ver con lo que podemos hacer en la Asamblea Regional, y es por qué no desde el Congreso de los Diputados se hace... bueno, sí lo sé porque usted ha comentado uno de los presidentes de los fondos buitres, pero, vamos, el presidente de todos los fondos buitres también es un concejal o fue un concejal del Partido Socialista en el Ayuntamiento de Barcelona y es el jefe de todos los fondos buitres de España, entonces sí sé que hay unos intereses por ahí que los políticos pasan a cobrar de organismos que no sabemos los que son, pero a mí me gustaría escuchar su opinión sobre cuando la entidad bancaria ejecuta una hipoteca, pasa una serie de tiempo, y una familia normal, vamos, normal como todos nosotros, y después viene el fondo buitre y compra esas viviendas, mi pregunta es por qué cree usted que no se ha legislado que hubiera una capacidad de retracto de que esa persona a la cual se le quitó... O sea, todos sabemos que los fondos buitres a veces una vivienda que a lo mejor vale 150.000 euros o 200.000 u 80.000, da igual, después en esos paquetes de deuda el importe por el que se compra esa casa a lo mejor son 3.000 euros o 2.000; entonces mi pregunta es por qué se protege a los fondos buitres desde los partidos políticos tradicionales. O sea, ¿por qué no tiene capacidad esa persona que ha estado a lo mejor pagando diez años esa casa, se le quita esa casa, y después el fondo buitre compra a esas entidades financieras, algunas de ellas cajas de ahorro, ni más ni menos que cajas de ahorro, por precios ridículos, y por qué el anterior dueño no se puede quedar con esa casa. Esa es una preocupación que me gustaría que ojalá los demás partidos políticos fueran capaces de que esa voz se alzara y que tuvieran esa capacidad. Hay una figura jurídica... Como yo no soy

jurídico, pero me gustaría que usted lo dijera.

Después también hay una discusión jurídica o más bien política, que es legislar antes o después de que se provoquen los problemas, entonces también esa es una discusión, o sea, hacer leyes antes de que el problema sea tan grave que tengas que legislar en caliente... Todos hemos oído mil veces a los políticos, no a los juristas: «no se puede legislar en caliente»; y otras veces dicen: «hay que legislar en caliente, el problema es tan grave que hay que legislar en caliente». Entonces ahí es donde está el problema, ¿cuándo legislar? ¿Hacemos una actuación legislativa antes de que el problema sea grave, con esos porcentajes que estamos viendo que pueden ser ridículos? Es verdad que hay dos tipos de ocupaciones, una ocupación con «c» y otra ocupación con «k», y eso hay que diferenciarlo, lo tenemos todo el mundo claro. Las anteriores personas que han intervenido hablaban clarísimamente de que hay mafias reales y que los conocen y que les dan miedo, hablaban antes del sacerdote de La Paz que lo decía: «yo, cuando me he encontrado con la mafia, me daba miedo que hicieran ocupaciones», y está bien decir la «c» o «k» para que se sepa. No es lo mismo, a cualquiera de nosotros en un momento de crisis económica nos echan de nuestras casas y nos quedaríamos en la casa porque tenemos nuestros hijos y a nuestros mayores que hay que proteger, y eso creo que es algo que se tiene que solucionar, y una solución podría ser que de verdad pudiera hacerse el retracto cuando la van a vender a los fondos buitres.

Bueno, no continúo más. Tenía muchas preguntas. Solamente hay una muy concreta, ya que hemos hablado técnicamente, y es que el proyecto de ley está ahí y al final hay que hacer algo con él. Seguramente usted propondría que hubiera muchas enmiendas de supresión... Bueno, me gustaría que lo dijera, «yo suprimiría esto, esto y esto», lo ha dejado ver en su presentación pero eso... Bueno, la verdad es que después le comentaré si nos puede enviar la presentación para que también nuestros técnicos lo puedan revisar.

Muchísimas gracias, ha sido un placer escucharla.

SRA. MARTÍNEZ PAY (VICEPRESIDENTA):

Muchas gracias, señor Carrera de la Fuente.

Continuamos con el turno de intervención.

Le doy paso al señor Álvarez García, representando al grupo Ciudadanos. Tiene cinco minutos.

SR. ÁLVAREZ GARCÍA:

Muchísimas gracias, presidenta.

Señorías, buenos días.

Muchísimas gracias, doña Carmen, por sus palabras, su intervención, de la cual tomamos nota para incorporarlas –en la medida de lo posible, lógicamente– a la tramitación de este proyecto de ley.

Tenía mi discurso preparado pero me voy a centrar en las conclusiones porque básicamente usted ha dado a entender toda una serie de cosas basadas en la realidad que usted conoce. Yo creo que todavía, sin negar en ningún momento esa realidad, por supuesto que no, porque además la comparto, creo que hay bastantes más cosas: por ejemplo, ha pasado por alto o no ha nombrado en ningún momento a las mafias, aunque sí ha hablado de un posible caso en donde hay propietarios que realquilan la vivienda conociendo su abandono o su desocupación por parte de fondos buitres. Pero, claro, ha centrado usted el problema de la ocupación más que nada en el tema de los desahucios y en los fondos buitres cuando esto no es solo así, es mucho más grave el problema que todo esto.

Y también le diría antes de continuar que, bajo ningún concepto –yo así lo entiendo como liberal que soy–, en ningún caso la necesidad de vivienda puede justificar ni la ocupación ni la usurpación. La necesidad de vivienda debe de ser afrontada por los poderes públicos con medidas como por ejemplo aumentar la oferta de vivienda o por ejemplo agilizar los trámites administrativos en la creación de suelo, promoviendo construcciones para vivienda pública destinadas única y exclusivamente al alquiler, pero en ningún caso debemos de utilizar datos que minimicen un problema que realmente sí nos está afectando.

Comparto con usted que invade competencias estatales, pero esté tranquila, que hay una

comisión bilateral e incluso el Tribunal Constitucional, que en cualquier momento, si nos pasamos de la raya, nos dirá en qué lo hemos hecho y nos dejará en nuestro sitio. Por eso yo en ese aspecto estoy tranquilo, no soy jurista pero sé que, cuando aquí se hace una norma, se hace de acuerdo con las competencias que están a nuestro alcance.

No comparto con usted que tengamos un marco legal suficiente. Sí es cierto que tenemos un marco legal que defiende la propiedad privada, como usted muy bien ha dicho: el artículo 18 de la Constitución española, el 202 del Código Penal, que nos protege de lo que son los ataques a la intimidad que produce lo que es una ocupación, o, como también decía, el 245 del Código Penal, que nos protege del ataque al patrimonio o a la usurpación de la vivienda; pero creo que es insuficiente porque hoy en día y dado este fenómeno de la ocupación, del que aquí ya se ha hablado en esta comisión por parte de otros ponentes (que puede ser en el entorno de las 120.000 viviendas aproximadamente ocupadas en toda España), este no es un problema menor, no está suficientemente regulado ni a nivel estatal ni a nivel autonómico en ningún caso, porque se siguen produciendo retrasos, vemos cómo no se pueden abandonar esas viviendas ni desalojar esas viviendas ni con las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado ni de ninguna otra manera, y sí que hay un aprovechamiento de la falta de regulación por parte de estas mafias, que están dando lugar a ocupación ilegal y aprovechándose de ello, con lo cual creo que sí que debemos de regular a nivel estatal principalmente y en la medida de nuestras posibilidades a nivel autonómico.

Y por supuesto que comparto, ya se lo decía antes, que hay gente sin casas y casas sin gente, ¡pues claro que sí! Pero para eso estamos los poderes públicos, para tratar por todos los medios de resolver el problema de estas personas que tienen dificultad para el acceso a la vivienda, pero con situaciones legales, no violando otros derechos como pueda ser el de la propiedad privada.

Muchísimas gracias de nuevo por su intervención, y tomamos nota de todo.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Gracias, señoría.

Por el Grupo Parlamentario Popular interviene don Víctor Martínez-Carrasco Guzmán.

Señoría, tiene usted cinco minutos. Muchas gracias.

SR. MARTÍNEZ-CARRASCO GUZMÁN:

Gracias, señor presidente.

Gracias, señora García.

Efectivamente, todas las comparecencias que han acudido a esta comisión nos han aportado cosas interesantes, la suya así también ha sido, ha sido muy ilustrativa y, por supuesto, también ha sido un placer poder escucharla.

Pero son llamativas las contradicciones. Cuando estamos aquí vemos lógicamente el punto de vista específico de quien viene en calidad de experto en una materia concreta, y unos han venido porque han defendido a propietarios de inmuebles que han sido ocupados, otros vienen porque conocen la realidad de las personas más vulnerables, o en el caso de hoy viene usted como persona que conoce muy bien el tema de los servicios sociales porque acuden a usted. Pero digo que son llamativas las contradicciones porque, efectivamente, aquí se han dicho muchas cosas interesantes que contradicen algunos de los datos que usted ha dicho, que no digo que no sean ciertos desde su punto de vista y desde su conocimiento, pero lo que es evidente por lo que aquí hemos oído en otras comparecencias es que es una cuestión esta de la ocupación que tiene una tendencia ascendente, algún compareciente ha dicho que el 50% de las ocupaciones eran por mafias y el 50% era de personas que tenían esa ocupación forzosa; el señor Joaquín Sánchez hablaba de la importancia de actuar con antelación; el señor Miranda, que estuvo el otro día, habló de que existe un incremento cada vez mayor en la ocupación y en la violencia empleada en esa ocupación, que existía una sensación de impunidad, que existe una cantidad importante que es realizada por las mafias, como decía, que se está convirtiendo en un negocio; el señor Navarro Selfa también vino en calidad de

experto y también nos hablaba de que era un problema real, que las mafias están muy bien organizadas, que el 90% de los propietarios de las viviendas vacías no son grandes propietarios... O sea, es información que nos nutre, que nos ayuda a tener una visión general, y evidentemente habrá que buscar un punto intermedio.

Agradezco su alusión al artículo que escribí yo. Efectivamente, era un artículo de opinión, y lo que no es opinable es lo que es un delito, la ocupación es un delito no porque yo lo opine sino porque está tipificado así. Lo que tenemos que intentar es prevenir esa ocupación, hay que intentarlo.

Y luego cuando hablaba usted de la... nosotros, evidentemente, nuestras competencias son mínimas y nosotros no vamos a legislar sobre penas, nosotros no somos quienes, pero limitar el acceso a una vivienda pública como contempla este proyecto de ley a quien ya haya sido condenado (es decir, nosotros no condenamos) es poner unas condiciones, no es que nosotros estemos planteando desde este proyecto de ley establecer penas.

Luego otra reflexión, es cierto que la propiedad privada ya está protegida por la legislación estatal, eso es obvio, pero también entendemos que es un problema cuando esa propiedad se resuelve o se dirime a los seis, a los nueve o a los doce meses. Evidentemente, al final se resuelve diciendo que la propiedad es de quien ostenta el título, ¿pero en ese tramo de tiempo qué ha sucedido?

Luego es llamativo que de las medidas que se plantean en este proyecto de ley, como el asesoramiento jurídico, el canal de denuncias o establecer la colaboración con las compañías suministradoras, a mí sinceramente me ha llamado la atención que usted haga referencia a la Ley de Protección de Datos. Ahora va a parecer que es más importante proteger los datos que proteger la propiedad privada, tal ha sido el planteamiento que usted hacía por lo de las compañías suministradoras, es una reflexión. Por tanto, yo creo que tenemos que respetarlo todo, hay que garantizarlo todo.

Nos hablaba usted de una realidad («la realidad que yo conozco», ponía en su exposición), que la valoramos muchísimo, le digo que la valoramos mucho porque evidentemente es fruto de su experiencia y personas que acceden en concreto a servicios sociales, entiendo. Entiendo que las mafias no acuden a los servicios sociales y entiendo que a lo mejor los propietarios tampoco acuden a los servicios sociales, no lo sé, que en principio irían las personas más vulnerables. Por tanto, esa realidad ya nos han dicho otros comparecientes que existe, y con eso también nos quedamos y creemos que eso hay que resolverlo.

Efectivamente nadie se queda impasible ante esos casos que usted plantea, y nosotros pensamos realmente que deben tener una respuesta diferente. No es lo mismo, como decía el señor Carrera, esa ocupación con «k» que la ocupación con «c», no es lo mismo pero no podemos obviar que existe esa ocupación con «k», no podemos obviarlo. Por eso yo quisiera que usted nos dijera: esas ocupaciones incívicas que se producen, que existen (porque se ha hablado de esas ocupaciones incívicas que alteran la convivencia por ejemplo en las comunidades de vecinos, porque existen esas ocupaciones incívicas, esas mafias que existen), yo quisiera que usted nos planteara –es la única cuestión que les voy a hacer– cómo podemos actuar ante esa realidad. No neguemos que existe la realidad que usted plantea, porque no lo negamos, pero no neguemos tampoco que existe otra que tiene una tendencia creciente y que hay que intervenir, y, como decía también el señor Carrera, ¿cuando intervenimos?, ¿a toro pasado?, ¿lo hacemos en caliente? Yo creo que es importante, y por eso hablábamos de que estamos a la vanguardia o de que es valiente. Evidentemente no es lo mismo Murcia que Cataluña, no es lo mismo, pero la tendencia nos indica que tenemos que actuar, y la realidad también. Por eso yo le pregunto desde su conocimiento y su experiencia cómo podríamos actuar en esa realidad que a lo mejor no es en la que usted se maneja habitualmente, pero cómo podríamos intervenir en esa ocupación que efectivamente existe, porque el derecho a la propiedad también hay que defenderlo.

Y nada más. Muchas gracias.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, señoría.

Contestación de la señora García Pérez.

Tiene usted diez minutos, doña Carmen.

SRA. GARCÍA PÉREZ (EXPERTA EN DIRECCIÓN, GESTIÓN E INTERVENCIÓN EN SERVICIOS SOCIALES):

Vale, voy a intentar tocar los puntos que se han ido mencionando.

Vamos a ver, en primer lugar, con relación a la intervención de la representante del grupo Socialista, sí, efectivamente, estoy de acuerdo con Joaquín, el cura, en que para terminar con las ocupaciones habría que adquirir vivienda. Ojo, en este punto no digo construir más vivienda porque medioambientalmente creo que no sería ni siquiera sostenible, el problema es que hay muchas viviendas hechas pero que quienes son los propietarios no las ponen a disposición de quienes quieren vivir en ellas, eso es lo que nos encontramos. Entonces, muchas ocupaciones no se darían si pudieran regularizar esa situación.

En cuanto a si esta regulación tiene en cuenta las ocupaciones por necesidad, creo que no, y aquí hilo con otra cuestión que se me acaba de mencionar con relación a la limitación del acceso a la vivienda a quienes han sido condenados por sentencia. Es muy probable que personas que necesiten una vivienda hayan sido ocupantes irregulares de una vivienda, quizá incluso han sido condenados por delito leve. Si les limitamos todavía más el acceso a la vivienda no con una negociación, que a veces es difícilísima, sino con una limitación que impone la Administración, esa persona se queda fuera de juego porque ni siquiera accede al mercado público. Entonces creo que eso no se ha tenido en cuenta.

En cuanto a lo que están haciendo otras comunidades autónomas, con ocasión de ver este asunto de las competencias me encontré las sentencias que en el año 2018 dictó el Tribunal Constitucional con ocasión de dos leyes de vivienda de comunidades autónomas tan dispares como Navarra y Andalucía, con gobiernos de distinto signo político y con gobiernos que han cambiado y ninguno de los que han venido después han derogado lo que se ha aprobado. La importancia de aquí era que las leyes que desarrollaron las leyes de vivienda autonómicas en ambos casos establecieron sanciones a los propietarios de vivienda, fondos que tuvieran las viviendas sin uso, y entonces se establece un régimen de sanciones. Es importantísimo saber qué dijo el Tribunal Constitucional: que, efectivamente, eso es hacer efectiva la función social de la vivienda, y el Tribunal Constitucional nos dice expresamente que la vivienda es para usarla, la vivienda es para utilizarla, y eso no contraviene la Constitución ni infiere en el derecho de propiedad. ¿Por qué? Porque en la definición del derecho de propiedad ya está intrínseco que ha de utilizarse la vivienda para uso habitacional, tiene que destinarse a ese uso, y cualquier otra cosa (es decir, no utilizarla) puede ser sancionada por la Administración. Entonces, aquí se ha optado por otra cuestión, y es proteger, digamos, a los titulares de esas viviendas que están infrautilizándose y que están desnaturalizando el derecho de adquisición de una vivienda, que es precisamente lo que el preámbulo de la ley que se aprobó hace seis años quería evitar, ¡es que lo dice la propia ley de aquí! Aquí un poco han mutado la ley que se aprobó hace tan solo seis años.

En cuanto a su intervención, le voy a contar unas gestiones que intenté hacer en el juzgado y que solo una vez me han salido bien con relación a la especulación con los créditos. La mayor parte de las escrituras que se firman, de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, incluyen renunciaciones a derechos tan importantes como el tanteo o el retracto. Se titularizan, se empaquetan los préstamos, por así decirlo, y, en fin, tuvimos la crisis que se conoce. A mí me ha parecido sumamente importante: cada vez que he visto que ha cambiado de manos la finca que está en una ejecución hipotecaria he querido ver esas escrituras para impedir la sucesión procesal o por lo menos para saber a qué precio, cómo y cuándo se vendió. Lo que me encuentro son escrituras con un anexo imposible de entender y que muchos jueces dicen que no les vale la sucesión procesal, o sea, no te admito como nuevo ejecutante aquí porque no eres capaz de acreditar que compraste esta finca. Eso ocurre y eso tiene enquistadas decenas y decenas de ejecuciones hipotecarias aquí en la región, y de procedimientos, incluso de alquiler, porque compran la vivienda, luego llega otro: «-yo soy el nuevo propietario de esta finca. -Acredítemelo usted», y la escritura es imposible de leer. Yo he logrado encontrar ventas de activos en noticias financieras que dicen: «Se vendió el paquete de activos por un valor de tanto», y en concreto con la vivienda no lo he logrado porque hay una

renuncia expresa pero en la deuda que queda tras las subasta de la vivienda (que esa deuda mata a la gente, no le da una segunda oportunidad) sí que he intentado en múltiples ocasiones decir: aquí ha quedado una deuda por ejemplo de 40.000 euros pero me he enterado de que usted la ha vendido por 3.000 euros; yo quiero comprarla a 3.000 euros y terminar con usted. Solo en una ocasión me funcionó, en el juzgado de Molina, porque el Código Civil, del siglo XIX, tiene prevista la prohibición de la especulación con el crédito y da el derecho al deudor de, si se entera que se ha vendido esa deuda, comprarla y saldar la deuda al mismo precio al que estaba dispuesto el acreedor a vender ese crédito. Esto es importante porque se está especulando con la vivienda y con los créditos, y se arruina a las personas.

Entonces sí que comparto con usted que habría que hacer algo con esta transmisión de propiedades en las que el que está como deudor, el que está ahí, no puede hacer nada y ve cómo se mueve, e igualmente con los créditos.

Y en cuanto a la legislación para prevenir, yo creo que aquí habría que incidir. La vivienda es un activo que tiene un aspecto redistributivo importantísimo. La vivienda es muy importante en la vida de las personas, y si una persona tiene acceso a la vivienda de una manera adecuada evita muchísimos problemas que vienen después en el aspecto social. Se dice que la vivienda es redistributiva, entonces hay que incidir en facilitar el acceso a la vivienda a las personas, y las viviendas están ahí, lo que pasa es que es difícilísimo regularizar las situaciones. Yo he escrito decenas y decenas de cartas, he llamado a muchos (Aya Management, Coral Homes...), a muchísimos, intentando regularizar situaciones. Hay personas que se han recuperado algo de la crisis de los años 2011, 2012..., y tienen ahora posibilidad incluso de recomprar la casa, quieren comprar la casa en la que han estado unos años de alquiler. No pueden, no se la venden, se han enterado de que la casa se ha movido por 3.000 euros y no se la venden.

En cuanto a las dos últimas intervenciones, que lo que me achacan es desconocimiento o haber expuesto la realidad que yo conozco, no puede ser de otra manera, y creo precisamente que la variedad de los expertos que aquí han comparecido es para eso, para que cada uno cuente de lo que sabe y de lo que conoce, porque de lo que no sé vería un atrevimiento hablar.

Yo, efectivamente, a quien asesoro es a las personas que acuden a los servicios sociales, fundamentalmente personas en riesgo de exclusión que necesitan una vivienda, pero a través de ellas sí tengo conocimiento de estas mafias que les alquilan pisos, que muchas veces se sabe que el contrato de alquiler es válido, otras no, en otras se sabe pero no había otra salida... Lo primero que hago es redactarles una denuncia para el juzgado, para decir el fraude que se ha dado, esa es al menos la posición que yo tengo.

Y en cuanto a los problemas de convivencia que puede haber por ocupaciones incívicas, sinceramente echo en falta datos, datos. He buscado antes de venir aquí... Me comentaron la intervención del señor Miranda, he intentado buscar qué datos ofrece porque creo que para hablar de algo hace falta rigor y para tener rigor hacen falta datos. Yo lo único que he conseguido ver es que se manejan unas estadísticas, unos datos, del Ministerio del Interior. Yo creo que cuando hablamos de cuestiones que van finalmente al juzgado hay que depurarlas, y entonces hay que irse al Poder Judicial porque una denuncia puede quedar en nada y entonces yo creo que hay que irse a la estadística del Poder Judicial, no a una denuncia.

En cualquier caso, mi opinión al respecto de qué se puede hacer es que creo que ustedes deberían entonces coordinarse con el Poder Judicial de la región porque hay regulación suficiente, y si es que aquí los jueces en Murcia no logran hacer efectivo lo que ellos mismos dictan en sus sentencias y no son capaces de ejecutar un desalojo es que tenemos un problema, porque la función jurisdiccional, que es juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, no se cumple, y ellos tienen el auxilio de la Policía Judicial o de una comisión judicial que acude. Si ahí hay un problema, si no logramos hacer efectivo lo que ya tenemos regulado, yo creo que no hay que legislar paralelamente, hay que hacer efectivo lo que se tiene, pero eso es un problema sobre el que mi opinión sería coordinarse con el Poder Judicial.

Y nada más. Muchas gracias, muy agradecida por haber venido aquí y que hayan escuchado mi intervención.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, doña Carmen. Un placer haberla estado escuchando.
Terminamos la sesión.