



ASOCIACIÓN PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA

- COMUNICADO ESTATAL 27/05/2013 -

El gobierno aprueba una reforma del alquiler a espaldas del inquilino

El Congreso de los Diputados aprobó el pasado jueves la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. La Plataforma por una Vivienda Digna denuncia que esta reforma precariza aún más el mercado del alquiler y sólo busca movilizar temporalmente el stock de vivienda acumulado por las entidades financieras.

Una reforma a la medida de las entidades financieras.

La reforma del mercado del alquiler que acaba de aprobar el Congreso de los Diputados es el penúltimo capítulo de una tragedia marcada por el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, el exceso de activos tóxicos inmobiliarios en poder de las entidades financieras y la consiguiente creación de la llamada "Sareb" (banco malo). El objetivo de la nueva ley no es otro que establecer un marco jurídico y fiscal que permita dar salida temporalmente a las casi 800.000 viviendas terminadas y sin vender que constituyen el llamado *stock* del período 1998-2007.

La nueva ley facilitará que tanto la Sareb como las entidades financieras no intervenidas puedan destinar al alquiler sus activos inmobiliarios durante un período muy corto, a la espera de que pocos años después, una vez reactivado el mercado inmobiliario, puedan venderlos sin ninguna traba jurídica. En pocas palabras, el mercado del alquiler queda reducido a un "mal menor" por el que tendrán que pasar las entidades financieras y algunos promotores inmobiliarios antes de regresar a la "normalidad" de la compra-venta especulativa.

La principal herramienta que se utilizará será la reanimación de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ([SOCIMI](#)), que permitirán desgravar o evadir (legalmente) impuestos a través del negocio inmobiliario y atraer inversiones financieras internacionales. Obviamente, para que este instrumento funcione es necesario reducir la estabilidad del inquilino a fin de que sus derechos no constituyan un obstáculo para la futura venta de los inmuebles.

Una reforma a espaldas del inquilino que favorece la compra de viviendas.

La situación del inquilino queda reducida a la máxima precariedad. El límite legal para permanecer en una vivienda alquilada se reduce de 5 a 3 años (y la prórroga forzosa

de 3 a 1), lo que convierte el alquiler, aún más, en una opción meramente temporal, incomparable con la "seguridad" de la vivienda en propiedad.

Además, el propietario puede disponer de la vivienda para sí o sus familiares más cercanos en cualquier momento, con independencia de que esta posibilidad se haya pactado o no en el contrato. Por ejemplo, si el propietario recupera la vivienda y el inquilino expulsado logra acreditar que el propietario o sus familiares no la han ocupado (algo sumamente difícil de probar en la práctica), el inquilino apenas tendría la posibilidad de optar entre: a) volver a la vivienda por un nuevo período de hasta tres años, con indemnización de los gastos que el desalojo le hubiera provocado; o b) ser indemnizado con una mensualidad de renta.

Una reforma que no facilitará la bajada de precios de las rentas del alquiler.

La actualización de la renta se realizará según lo que acuerden las partes, en lugar de tomar el IPC como referencia obligatoria. Esta "flexibilización" del sistema para la actualización de la renta ha tenido consecuencias nefastas en grandes ciudades europeas como [París](#) o [Berlín](#). El alza de las rentas ha provocado la huida del centro de las ciudades de las personas y familias de clase baja o media-baja, incapaces de soportar la presión especulativa de los procesos de renovación urbana. Por otro lado, la libertad de pacto es una ficción en la práctica, dado que el inquilino está en una posición más débil a la hora de negociar (o renegociar) el contrato. ¿Cuál puede ser la fuerza negociadora de un inquilino cuando sabe que la consecuencia de no llegar a un acuerdo sería encontrarse en la calle, buscar un nuevo piso, asumir los gastos de una fianza, realizar una mudanza, etc.?

Una reforma desequilibrada.

El Gobierno utiliza el pretexto de la morosidad ([inferior al 1,3%](#), según los últimos datos oficiales facilitados por el INE y el Consejo General del Poder Judicial) para reducir al mínimo las garantías judiciales de los inquilinos. Asimismo, crea un fichero de inquilinos morosos del que no se podrá salir en seis años, y en el que no se detallarán las causas por las que se ha producido el impago. La parcialidad del Gobierno es evidente al no establecer, como contrapartida, medidas más severas para los propietarios incumplidores. Así, por ejemplo, la legislación española sigue sin contemplar la figura del "acoso inmobiliario" como un tipo delictivo específico. Además, la agilización de los procesos judiciales de desahucio no va acompañada de medidas como la mediación obligatoria de los servicios sociales municipales para encontrar una alternativa habitacional a la persona o familia desalojada.

Una reforma al dictado de los registradores de la propiedad.

Aquel inquilino que quiera tener seguridad jurídica deberá inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad. Si no lo hiciera y el inmueble fuera vendido o embargado en un proceso de ejecución hipotecaria, el nuevo propietario de la vivienda no tendría la obligación legal de mantener la vigencia del contrato con el inquilino, aunque éste tuviera el contrato en vigor y estuviera al corriente en el pago.

Una reforma al dictado del lobby turístico.

La reforma limita la posibilidad de que los particulares puedan alquilar sus viviendas de forma temporal en períodos vacacionales. El llamado 'alquiler turístico' queda excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que quedará regulado por las normas de cada comunidad autónoma, que en algunos casos contienen restricciones y en otros ni siquiera existen. Por ejemplo, las actividades de hospedaje en la Comunidad de Madrid deben llevarse a cabo en suelo terciario, es decir, suelo comercial y de servicios, lo que provocará que muchos propietarios no puedan alquilar sus viviendas por su cuenta.

En definitiva, es una reforma especulativa y perjudicial para el inquilino.

Esta asociación ha defendido desde su fundación en 2003 que es necesario dar un giro radical a las políticas de vivienda y fiscales que se han venido practicando en España en las últimas décadas —las cuales, recordemos, tienen mucho que ver con la desastrosa situación económica actual—. Si realmente se quiere potenciar el alquiler se deberían acometer muchas otras medidas que conviertan este mercado en una alternativa atractiva y segura para los ciudadanos. En concreto, creemos que se debería:

- **Luchar para crear progresivamente un parque de viviendas de alquiler social amplio, económico y suficiente** para atender la necesidad vital de alojamiento de las clases menos pudientes. Si en la mayoría de Estados miembros de la Unión Europea gozan de esta prerrogativa (y en algunos casos, como en Países Bajos, alcanza el 35% del parque total de viviendas), aquí también debería ser posible articularla.
- **Establecer políticas que busquen la reducción de los precios de los alquileres** y, como mínimo, limitarlos en aquellas zonas con más tensiones al alza. En este sentido, cabe recordar que las subvenciones generalistas terminan encareciendo el mercado globalmente y no sólo no solucionan ningún problema, sino que suelen introducir otros nuevos. Tampoco es aceptable que se ponga el peso de las ayudas en los propietarios porque normalmente son la parte menos necesitada de la ecuación y, además, pueden alentar aberraciones como que el Estado termine pagando el alquiler de viviendas vacías —algo que, tristemente, hemos podido comprobar recientemente—.
- **Aumentar la función inspectora y reguladora del Estado para acabar con el inmenso porcentaje de alquileres que se realizan al margen de la Ley** (en unas tasas superiores al 50%, según algunos estudios). Ese *mercado negro* del alquiler es un foco de fraude y también de abusos para quienes optan por el alquiler. No hay nada que precarice más a los inquilinos que los acuerdos ejercitados al margen de la legalidad.
- **Aumentar las garantías también para los inquilinos**, puesto que son víctimas de abusos generalizados en cuanto a la conservación de viviendas, avales desmesurados y fianzas que no se devuelven. En concreto, se debería regular de forma precisa cuáles son las obligaciones de los arrendadores, estableciendo mecanismos simplificados de denuncia y también mecanismos de

supervisión para garantizar que cada vivienda que se pretenda alquilar sea auditada y cumpla con unas garantías mínimas. Esto es algo que se viene realizando con normalidad en la mayoría de los Estados miembros de la Unión Europea, en los que existe un exhaustivo control sobre las propiedades que se destinan al alquiler antes y durante el arrendamiento.

- **En definitiva, lo que quizás más ayudaría a movilizar la vivienda vacía sería penalizarla fiscalmente, acotando qué se entiende exactamente por vivienda vacía y estableciendo gravámenes progresivos en función del tiempo de desocupación y el número de viviendas que se atesoran.** No es de recibo que esta reforma del mercado del alquiler, una vez más, se escude en la falta de definición de lo que es una vivienda vacía para obviar este tipo de medidas, cuando otros países europeos han resuelto este problema hace muchos años.

Plataforma por una Vivienda Digna
Comité Interterritorial
info@viviendadigna.org
<http://www.viviendadigna.org>

Información relacionada:

- 40 propuestas por una Vivienda Digna
http://www.viviendadigna.org/docs/plataformavd/40_propuestas_plataforma_vivienda_digna.pdf
- Alegaciones de la Plataforma a la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
http://www.viviendadigna.org/docs/plataformavd/anteproyecto_alquileres_alegaciones_PVD.pdf