

EL PARTIDO POPULAR REFORMA EL MERCADO DEL ALQUILER AL DICTADO DE LOS LOBBIES FINANCIERO E INMOBILIARIO

El Congreso de los Diputados aprobará en los próximos días la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. **Attac Madrid denuncia el marcado carácter antisocial, desequilibrado y especulativo del texto y la penalización que supone para los inquilinos.** En definitiva, se trata de una reforma que no resuelve ningún problema en relación con el derecho a la vivienda y **sólo responde a las necesidades de los sectores financiero e inmobiliario.**



¿POR QUÉ ES UNA NORMA A LA MEDIDA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS?



Conviene situar esta reforma del mercado del alquiler en el contexto del 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 Gobierno necesita crear un marco jurídico y fiscal que permita dar salida, entre otras, a las 107.000 viviendas terminadas y vacías que la Sareb ha comprado a las entidades financieras para limpiar sus balances y las más de 600.000 adjudicadas al total de la banca.

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 se tiene que pasar para finalmente volver 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)**, creadas con el fin de desgravar o evadir (legalmente) impuestos a través del negocio inmobiliario y atraer inversiones financieras internacionales (tributan a un 0%). 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.**

¿POR QUÉ ES UNA REFORMA PERJUDICIAL PARA EL INQUILINO?



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.

Por si fuera poco, 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. 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), 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.

¿POR QUÉ ESTA REFORMA 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.?

¿POR QUÉ ES UNA NORMA INDIFFERENTE AL DERECHO A LA VIVIENDA?

El Gobierno utiliza el pretexto de la morosidad (inferior al 1,3%, según los [últimos datos oficiales](#) ofrecidos 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 en el que no constará el motivo por el que no se pudo hacer frente al pago del arrendamiento, y del que no se podrá salir en seis años.



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. Como hasta ahora, los procesos de desahucio terminarán con ciudadanos en la calle sin que las administraciones públicas asuman su responsabilidad de velar por garantizar el derecho a acceder a una vivienda digna.

¿POR QUÉ ES UNA REFORMA AL DICTADO DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD?



Con la nueva normativa, 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 mante-

ner la vigencia del contrato con el inquilino. En la práctica, esto supondrá para el inquilino un nuevo gasto que añadir a la fianza, la mudanza, los gastos de instalación, etc. Por ejemplo, para un contrato de alquiler de 700 euros mensuales y por un periodo de únicamente 3 años, la suma de los pagos de notario, hacienda y registro, necesarios todos para la inscripción, supondrá más de 100 euros.

¿POR QUÉ ES UNA NORMA AL DICTADO DEL LOBBY HOTELERO?



La reforma limita la posibilidad de que los particulares puedan alquilar sus viviendas de forma temporal para uso vacacional. Al dejar esta modalidad fuera del amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cualquier “alquiler vacacional” quedará regulado por las normas de cada comunidad autónoma, que en algunos casos contienen restricciones y en otros ni siquiera existen. En la Comunidad de Madrid, por ejemplo, las actividades de hospedaje deben llevarse a cabo en suelo terciario, esto es, comercial y de servicios, lo que dejaría fuera a miles de viviendas: sus propietarios ya no podrían alquilarlas por su cuenta.

¿POR QUÉ, EN DEFINITIVA, ES UNA REFORMA ANTISOCIAL?



Porque no pretende resolver ningún problema social en lo referente al derecho a la vivienda. Al contrario, es más un nuevo instrumento de mercadeo inmobiliario que un medio de solventar mediante el alquiler el derecho a la vivienda reconocido en el artículo 47 de la Constitución. El abandono del inquilino y la reducción del alojamiento al duro mercado se demuestra en el desmantelamiento constante de las agencias y empresas públicas de alquiler y vivienda, como la Sociedad Pública de Alquiler Estatal, el IVIMA y la EMVS, con un [ERE en ciernes](#).

Según los datos de la última [Encuesta de Población Activa](#) (EPA), casi dos millones de familias tienen a todos sus miembros en paro. Por ello, pretender solucionar el problema de la vivienda mediante la “flexibilización” del mercado cuando tantas personas están excluidas de él parece una burla a la realidad cotidiana de la ciudadanía. Por si fuera poco, en la tramitación del texto en el Senado se ha introducido una [última enmienda](#) que recorta con carácter retroactivo las subvencio-

nes a promotores, públicos o privados, que construyen pisos de alquiler social, algo que en la práctica podría poner en peligro el futuro de las empresas municipales de vivienda.

¿HAY ALTERNATIVAS A ESTA REFORMA ESPECULATIVA Y ANTISOCIAL DEL MERCADO DEL ALQUILER?

Attac Madrid ha presentado recientemente un [Decálogo por una vivienda digna](#) en el que se proponen numerosas soluciones para garantizar el acceso a una vivienda digna. En concreto, consideramos que un mercado del alquiler atractivo requiere, como mínimo, **las siguientes medidas**:

- ♦ **Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos** para garantizar la estabilidad vital del inquilino, facilitar la resolución de conflictos mediante arbitraje y evitar los abusos con la fianza en metálico y las garantías adicionales. La Ley debe fijar un procedimiento de revisión de la renta para aumentar la seguridad jurídica.



- ◆ **Fomento de un sector profesional del alquiler.** El objetivo, en contra del modelo de las SOCIMI, es conseguir un mercado del alquiler privado integrado por empresas y sociedades cooperativas que permita aumentar la oferta del parque de alquiler y reducir los precios. La legislación deberá exigir que estas entidades destinen un porcentaje determinado de viviendas al alquiler social. La profesionalización se considera también conveniente para facilitar la resolución de las incidencias derivadas del uso de la vivienda (averías, reparaciones, etc.) siempre que se garantice el mantenimiento de calidad de la misma y sus instalaciones.
- ◆ **Reforma del Código Penal que contemple y defina como delito específico el “acoso inmobiliario”.**
- ◆ **Imposición fiscal progresiva en función del número de viviendas vacías que posea un mismo propietario y el periodo de tiempo en que se encuentren en esta situación, junto con la disminución de la imposición si las viviendas se ofertan en régimen de alquiler social.**
- ◆ Además, como prioridad en la actual situación de emergencia social y contra la propuesta de la ley de acelerar aún más los desahucios y crear listas de morosos, es fundamental paliar el enorme déficit de viviendas en régimen de alquiler

social en España (apenas un 1% de las existentes, frente a un 15% de media en la UE-15). Así, es indispensable:

- ◆ **La constitución de un parque público y permanente de vivienda sin posibilidad de acceso diferido a la propiedad.** Este parque debe impulsarse mediante la utilización de bolsas de suelo y de viviendas en manos de las entidades financieras intervenidas o rescatadas con dinero público y de las traspasadas al Sareb.
- ◆ **Una política de fomento del alquiler social que trascienda la función meramente asistencial y apueste por un concepto abierto, de tal forma que el alquiler social se convierta en una forma digna de acceso a la vivienda para amplias capas de la población.**
- ◆ **La creación de una banca pública que tenga como objetivo prioritario financiar políticas públicas y privadas de vivienda en alquiler social, independiente de los intereses particulares de las entidades crediticias.**

+ info >

@attacmadrid | attacmadrid.org
<http://politicadeviviendasocial.blogspot.com.es/>
attacmadridvivienda@gmail.com