



:: [portada](#) :: [España](#) :: [Por una vivienda digna](#)
[\(Argumentos para la lucha\)](#)

22-10-2012

Diferentes organizaciones sociales e Izquierda Unida se oponen a la nueva ley sobre el mercado de alquiler de la vivienda

Nueva legislación sobre alquileres: otra vuelta de tuerca neoliberal

Enric Llopis

Rebelión

A veces los números dicen más que un buen contexto. En su libro "El modelo inmobiliario español" (Ed. Icaria), el profesor José Manuel Naredo recuerda que, según el Censo de Edificios y Viviendas, en 1950 más de la mitad del stock de viviendas en el estado español se hallaba en régimen de alquiler; este dato alcanzaba cerca del 90% en las grandes ciudades, como Madrid (94%); Barcelona (95%); Sevilla (90%) y Bilbao (88%). Pero "esta situación se invirtió drásticamente haciendo que hoy se disponga de un stock de viviendas sobredimensionado, en el que la propiedad es el régimen de tenencia dominante", explica Naredo.

El último dato disponible en el citado censo, del año 2001, ya marcaba un mínimo histórico en el porcentaje de viviendas en alquiler, con sólo un 11%. Esta cifra aún decayó más entre 2001 y 2007, año en que pinchó la *burbuja inmobiliaria*. Actualmente, el Parlamento debate el Proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas que, a juicio de Izquierda Unida y diferentes organizaciones sociales, supone un ataque frontal a la garantía del derecho a la vivienda consagrado en la Constitución. Colectivos como ATTAC Madrid, Ecologistas en Acción, Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) o el Grupo de Trabajo de Economía-Sol, entre otros, aseguran además que con este Proyecto de Ley se favorece los intereses de los sectores financieros e inmobiliarios, "cuya pretensión es, exclusivamente, salvaguardar sus activos en el ladrillo, mediante ventajas legislativas, financieras y fiscales".

Entre otras medidas, el proyecto legislativo reduce de cinco a tres años el límite legal para permanecer en una vivienda alquilada (y la prórroga forzosa, de tres años a uno) lo que, a juicio de estas organizaciones, "precariza aún más el alquiler al convertirlo en una opción meramente temporal, en modo alguno comparable a la *seguridad* de la vivienda en propiedad". Además, el ejecutivo de Rajoy pretende que el propietario pueda 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 (el inquilino tendría un plazo de dos meses para abandonar la vivienda y tampoco la norma prevé una indemnización mínima). También se permite la negociación anual de la renta sin sujeción al IPC, lo que -en la práctica- implica acentuar la debilidad del inquilino, ya que se concede un carácter prioritario a la voluntad de las partes, critican las organizaciones sociales.

En el mismo sentido, el texto permite que las partes puedan *negociar* la pérdida del derecho de adquisición preferente por parte del inquilino; llevada esta media al absurdo, podría darse el caso de que un inquilino no sea informado de la venta de la vivienda que habita, y se encuentre en la calle sin ninguna posibilidad de recurso, pese a tener su contrato en vigor y sus pagos al corriente, si previamente no se ha inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la propiedad.



Se prepara, por tanto, una ley que refuerza los derechos del propietario de la vivienda puesta en alquiler, incluso, en la medida que el Ministerio de Fomento presenta como mayor *ventaja* para el inquilino: la posibilidad de desistir del contrato en cualquier momento, siempre que se le comunique al propietario con un mes de antelación. Esta aparente *ventaja* no lo es tal, al agregarse la posibilidad de incluir una cláusula de indemnización dentro del contrato, por desistimiento del inquilino. Por otra parte, se reducen casi al mínimo las garantías judiciales de los arrendatarios, con el argumento de facilitar el desahucio con la mayor agilidad posible. De hecho, en el momento de efectuar la denuncia el arrendador, el secretario judicial fija la vista del caso y, simultáneamente, la fecha del desahucio.

Así las cosas, la ley apunta sin embozos a una mayor desprotección del inquilino; pero también, según afirman los colectivos más críticos, "a la activación del mercado de viviendas hacia sectores especulativos". Aun cuando en la exposición de motivos se dice apostar por la profesionalización del mercado del alquiler, no se proponen medidas en ese sentido. Al contrario, "se abre el mercado de viviendas vacías a las personas físicas y las entidades residentes en un paraíso fiscal; y es por esto por lo que se les elimina el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral); además, aunque el articulado elimina la posibilidad de entrada de capital desde los paraísos fiscales en principio, las excepciones permiten a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier lugar". Con la misma idea, la ley fomenta las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), "que por sus ventajas fiscales se acercan a las SICAV dentro del terreno inmobiliario", critican estas organizaciones.

A juicio de la diputada de EUPV-IU, Marina Albiol, la pretensión real del ejecutivo es "convertir aún más si cabe, en una mercancía, un derecho fundamental, el de la vivienda, reconocido en la Constitución Española y en la legislación internacional; por lo demás, la nueva ley encaja perfectamente en el modelo residencial por el que se ha apostado en los últimos 50 años en el estado español, que consiste en reforzar la vivienda en propiedad y *residualizar*, hacer casi marginal, el alquiler; las reformas impulsadas por el PSOE, en 2009, y el PP, en 2011, ya apuntaban hacia la misma idea".

Otro problema de esta iniciativa legislativa, agrega Albiol, es que insiste en la noción de que "*liberalizar* es la mejor solución para cualquier mercado, sin reparar en que el del alquiler no es un mercado más; no hay en este caso, como tampoco la hay en el mercado laboral, una igualdad entre las partes, arrendador y arrendatario, por lo que debe intervenir para favorecer a la parte más débil. El planteamiento filosófico de la *liberalización*, asumido por el gobierno, camina por la senda de las reformas neoliberales impulsadas por Margaret Thatcher en el mercado de la vivienda, en la década de los 80; tampoco se trata, en absoluto, de una ley que favorezca el alquiler frente a otros modos residenciales, pese a lo que diga la propaganda".

Por esta razón, el grupo parlamentario de la Izquierda Plural ha instado al gobierno, a través de una Proposición no de ley, a que establezca, en las entidades financieras que reciban cualquier tipo de ayuda pública, particularmente en Bankia, la dación en pago y el alquiler social como soluciones para las familias que no puedan hacer frente a sus deudas hipotecarias. Ha demandado, asimismo, en una iniciativa suscrita por Alberto Garzón y José Luis Centella, el desarrollo de un parque público de viviendas de alquiler social con los activos inmobiliarios que puedan transferirse al denominado "banco malo", entre otros. Otras medidas complementarias propuestas por Izquierda Unida son la elaboración (en los ámbitos estatal y autonómico) de una ley de derecho a la vivienda; políticas de



rehabilitación y renovación encaminadas a garantizar el derecho de acceso a la vivienda; y la dación en pago.

Dado que la iniciativa legal del gobierno no es políticamente aséptica ni neutral, ¿A qué intereses responde? Constituye una buena pista uno de los artículos publicados sobre la cuestión en la Web de FEDEA (entidad constituida por los grandes bancos y empresas con el fin de que, mediante informes y artículos, reputados académicos creen un clima de opinión favorable a las contrarreformas de índole neoliberal). FEDEA todavía va más lejos que el Proyecto de Ley del ejecutivo: "Las restricciones a los contratos y el subdesarrollo del mercado del alquiler reducen la movilidad de los trabajadores, disminuyendo la eficiencia de la economía y elevando la tasa de paro"; además, "es necesario aumentar la seguridad jurídica y la rapidez del procedimiento de la resolución del contrato y el desahucio en caso de impago del alquiler"; y, por último, se afirma que "proponemos reducir la duración mínima obligatoria de los contratos de alquiler, que se encuentra entre las más altas de Europa, y fijarla en un año (...)".

En el contexto europeo, tiene lugar una contundente ofensiva privatizadora que abarca todos los ámbitos de la economía, también el de la vivienda. Pero, en líneas generales, las políticas públicas en este sector tienen mayor alcance y son más inclusivas que en el estado español. Así, en Francia, según informaciones de elEconomista.es, el gobierno ha elaborado un proyecto de decreto que limitará las subidas de los alquileres de vivienda en 41 áreas urbanas (París, Lyon, Burdeos, Nantes o Niza, entre otras), donde se considera que los precios resultan demasiado elevados; en países como Holanda, la ocupación de viviendas que estén vacías desde hace más de un año es legal, y se conceden subsidios nada desdeñables para el pago del alquiler; en el Reino Unido, existe un presupuesto público dedicado a comprar viviendas privadas vacías para ponerlas en alquiler social, y penalizaciones impuestas a los propietarios que mantengan voluntariamente vacías sus viviendas; en España, en un contexto de creciente precariedad (cada día se ejecutan alrededor de 300 desahucios, según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca), el PP mantiene su apuesta por la el neoliberalismo más ortodoxo con la nueva legislación sobre alquileres. Una vuelta de tuerca más.

Rebelión ha publicado este artículo con el permiso del autor mediante una [licencia de Creative Commons](#), respetando su libertad para publicarlo en otras fuentes.