

La inseguridad jurídica castiga el mercado de alquiler

MANUEL MIÑÉS MUÑOZ

Director Gerente de la Cámara de Contratistas de la Comunidad Valenciana

No se puede poner en alquiler una vivienda en un país donde la lentitud de la Justicia favorece la posibilidad de permanecer años sin abonar la renta

Desde hace tiempo, en algunas ciudades, y desde hace apenas unos tres años, el fenómeno ya se ha extendido a muchas más capitales de provincias y, ¡cómo no!, también a Valencia, los propietarios de viviendas han quitado el cartel de 'Se alquila' y lo han cambiado, por el de 'Se vende'.

Teniendo en cuenta que las sucesivas normativas tanto nacionales como autonómicas y/o locales, no dan seguridad jurídica a los propietarios de viviendas, y, muy al contrario, beneficia a quienes se sitúan al margen de la Ley (véase, en concreto, la Ley de Arrendamientos Urbanos) la lógica y el resultado es evidente. El inventario de propiedades disponibles -viviendas- en todo el país, ha disminuido de forma exponencial, y todos los actores del sector (promotores, constructores, propietarios de una segunda vivienda, agentes y portales inmobiliarios...), todos, señalan un momento de inflexión: la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, de la que se acaba de cumplir dos años.

En este periodo, multitud de portales y agencias inmobiliarias indican que no les entran viviendas de alquiler. Este subsector asegura que, a nivel nacional, el stock se ha reducido hasta un 57%, a la par que el precio/metro cuadrado de alquiler ha llegado a incrementarse, en algunas ciudades y zonas, hasta un 40/45% en dos años. No se puede poner en alquiler una vivienda en un país, donde la lentitud de la Justicia ampara, incluso favorece, la posibilidad de permanecer, años en una vivienda a unos inquilinos que no abonan la renta; cuando tienes leyes que permiten que el inquilino moroso permanezca en la vivienda ajena sin abonar

la renta. Cuando al propietario, aunque venga reflejado en contrato suscrito con el inquilino, se le ponen trabas, en el momento que quiera aplicar el incremento del IPC, contractual, a la renta mensual.

En contra de la falacia, intencionadamente extendida, la mayor parte de las viviendas ofrecidas en alquiler, no pertenecen a los denominados «grandes tenedores o fondos buitres». Sí pertenecen, por el contrario, a propietarios individuales, que a base de ahorros, de años y muchos sacrificios, han pagado una hipoteca, para adquirir una segunda vivienda...y con su alquiler ayudar o complementar su salario o su jubilación. Tanto a estos como a los grandes tenedores -¿por qué no?- se les debe garantizar el abono de la renta, la seguridad de reclamar y cobrar el coste de los desperfectos ocasionados por un inquilino incívico o malintencionado. Es injusto que se tarde años y años, en desalojar a un inquilino que se declare vulnerable y que el legítimo propietario deba seguir pagando al okupa los gastos a agua, luz o comunidad.

Frente a este panorama, el Gobierno

nos anunció el PERTE de Industrialización de la Vivienda, con el objetivo de construir más viviendas, más rápidas, con mayor calidad y eficiencia. Este PERTE se anunció, y yo fui testigo presencial, el 24 de Abril, en el recinto Ifema-Madrid, por la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, y ratificado, a continuación, por el presidente, Pedro Sánchez en la Conferencia de clausura de la Feria de Construcción y Arquitectura avanzada e innovadora. Han transcurrido ya más 5 meses, y nada sabemos del Reglamento que lo regule, sobre los mecanismos de financiación, del desarrollo del proyecto-tipo en Valencia, ni de las necesarias modificaciones del código técnico de la edificación (cambios y adaptaciones), que requiere este nuevo sistema constructivo, etc.

Respecto a la fiscalidad vinculada a la vivienda nueva en España, genera 52.000 millones anuales (el 3'5% del PIB), Y puede suponer hasta el 25% de sobre coste del precio final. Según el Estudio del Instituto de Estudios Económicos (IEE), España es uno de los países de la OCDE con mayor tributación sobre la vivienda (tipo efectivo del 30'3%), frente al 9'7% de la OCDE y el 6'5% de la media de la UE. El esfuerzo potencial para la adquisición de una vivienda le supone a un ciudadano 7'7 años de la renta anual. Los AJD (en 7 fases de la promoción), el IBI (2 ocasiones), el ICIO, las tasas, plusvalías, el IVA -no reducido- etc., que competen al ámbito estatal, autonómico y local, muestra un afán recaudatorio que desincentiva la actividad edificatoria. Es necesario y urgente introducir reformas en la fiscalidad de la vivienda aumentando la oferta disponible y facilitando el acceso a la misma por las Administraciones Públicas.

