



Santiago Thomás de Carranza

Socio-director de Thomás de Carranza abogados

“La Ley de Vivienda va a fracasar”

La Ley de Vivienda que “ha visto la luz por motivos electorales” afecta sobre todo a la clase media. Se trata de una normativa que, muy probablemente, fracasará, ya que está lejos de aportar tranquilidad a los propietarios y se enfoca en proteger al ocupante ilegal. Los dueños tendrán “mayores costes, vía demoras en la recuperación o impuestos, entre otros”. Mientras, “al inquilino incumplidor le facilita más tiempo de estancia en la vivienda, pero, sobre todo, aumenta las trabas para que alquile, porque las exigencias y las garantías van a ser cada vez más rígidas y gravosas”.

¿Cómo definiría la nueva Ley de Vivienda?

Es una Ley precipitada, que ha visto la luz por motivos electorales. Es una Ley inacabada, que adolece de falta de diálogo entre los políticos y las empresas privadas, dejando la ideología a un lado y centrándose en lo que es importante: construir casas asequibles. En España faltan 1,5 millones de casas para alquilar a precios asequibles.

La Ley va a fracasar. Si el objetivo era facilitar viviendas a precios asequibles no se va a conseguir. Los propietarios no han ganado confianza en el alquiler; los requisitos para el inquilino se van a endurecer más; no se lucha contra la ocupación ilegal, una

verdadera lacra, al contrario, se le dan facilidades poniendo trabas para la exigencia ante los tribunales del cumplimiento de los contratos. Todo ello se resume en mayores riesgos, mayores precios.

¿Cuál es la solución para poner viviendas vacías en el mercado?

Generar confianza. Hay miedo a la ocupación; a que el arrendatario no pague, a tener que enfrentarse durante un año o año y medio a un procedimiento judicial; la gente no quiere problemas. La Ley señala al propietario como culpable de esta situación, cuando en realidad la mayor parte de ellos son clase media que han investi-

do para completar su pensión, su salario, etc.

¿A quiénes afecta? ¿Y a qué tipo de inmuebles?

La Ley se refiere únicamente a viviendas. Afecta principalmente a la clase media, aunque se escuda, como justificación, en la figura de los grandes propietarios, que los considera así si poseen 10 viviendas o más e incluso, si están en zonas declaradas tensionadas, basta con 5; independientemente de los metros y valor que tengan. Las zonas tensionadas las designa la Comunidad Autónoma y puede ser un determinado barrio, o toda una ciudad. En Cataluña se van a declarar



Consejos para los mediadores

Santiago Thomás de Carranza aconseja a los mediadores que a la hora de vender un seguro, tanto de alquiler como de hogar o defensa jurídica, "tengan muy en cuenta las características de solvencia del inquilino y ofrezcan coberturas lo más próximas a la realidad; ya que en España ha aumentado exponencialmente el riesgo de quien pone una vivienda en alquiler, perjudicando notablemente sus intereses".

Sobre la RC que podría asumir el Gobierno, por las situaciones 'irregulares' y por el daño causado a los propietarios, mantiene que "si hay medidas legales que son declaradas contrarias a la ley, son indemnizables. En Cataluña la normativa sobre limitación de alquileres ha sido declarada inconstitucional y puede haber una responsabilidad del Estado como legislador".



Claves de la Ley de Vivienda

- Protege al ocupante ilegal.
- Impone moras en los procedimientos administrativos alargando, innecesariamente, los judiciales.
- Aumenta los costes al propietario, no sólo por lucro cesante, sino que, para recuperar su casa tiene que contratar abogado, procurador o hacer reparaciones en la mayoría de los casos.
- "Algunas partes de la normativa suenan bien, especialmente en lo que se refiere a liberalización de suelo, pero el problema es que no pasa del mero pronunciamiento, porque en la realidad depende de los ayuntamientos", apostilla Santiago Thomás de Carranza.

zonas tensionadas a más de 90 poblaciones, una auténtica barbaridad.

¿Cómo afecta esta regulación a propietarios y a arrendatarios?

A los propietarios les afecta con mayores costes, vía demoras en la recuperación o impuestos, entre otros. Al inquilino incumplidor le facilita más tiempo de estancia en la vivienda, pero, sobre todo, aumenta las trabas para que alquile, porque las exigencias y las garantías van a ser cada vez más rígidas y gravosas.

Hasta ahora se permitía pedir avales de hasta seis meses, era muy habitual. Así, el propietario tenía un plazo de protección, ahora la Ley lo ha reducido a una mensualidad ¿Qué hace el propietario? Pedir solvencia y si no la considera suficiente no te la alquila, por eso la figura del *scoring* se ha convertido en una herramienta fundamental a la hora de alquilar.

Protección contra desahucios

¿Qué supone al propietario "la protección contra desahucios"?

Mayores costes e inseguridad jurídica. Hay un principio básico legal: los contratos se tienen que cumplir. El propietario cumple con su parte: facilitar el acceso a la vivienda, entregar las llaves, y a cambio recibe una renta. Pero, ahora si el inquilino no cumple yo... no lo puedo echar y me tengo que ir a un proceso que puede tardar año o año y medio. Incluso cuando has ganado el pleito, es probable que haya que ir a otro de cumplimiento de sentencia, siempre y cuando el condenado sea solvente, porque encaso contrario...

El objetivo de la Ley era facilitar el acceso a la vivienda a gente que no era muy solvente a precios asequibles, esos son los que van a ser los más afectados, porque no se va a cumplir.

¿Qué consecuencias puede tener la definición de "gran propietario y vivienda vacía"?

Gran propietario es a partir de 10 viviendas; un aspecto que procede de las leyes de Cataluña, mucho más ideologizadas. Allí se empezó estableciendo que gran propietario era quien tenía 15, luego, se bajó a 10 y finalmente lo dejaron en 5. La tendencia es que cada vez la consideración de gran propietario sea menos exigente.

En cuanto a las viviendas vacías la cuestión fundamental es si se puede obligar a alguien a alquilar una vivienda. En Cataluña se contempla hasta la expropiación, una medida legalmente muy dudosa, que además no es una expropiación a precios de mercado, sino más bajo, en ocasiones, que el justiprecio. La ley de Vivienda desincentiva la vivienda vacía vía incremento de impuestos; el IBI, por ejemplo, es más caro.



Oportunidades para el sector asegurador

"El seguro de impago es hoy un producto de éxito, al reducir los riesgos de un incumplimiento de contrato. Todos los inmuebles que jurídicamente gestionamos están asegurados. Todas las piedras en el camino que pone la Ley de Vivienda para hacer valer un contrato de arrendamiento favorecen la potenciación del seguro, que por otro lado supone más coste para el propietario. Desgraciadamente, el seguro no cubre los tramites administrativos previos, que entran en la esfera de la defensa legal y sería bueno que lo incorporasen. También es importante que las aseguradoras refuercen sus equipos legales para ofrecer más servicios a un propietario que lo que busca es solución a su problema: o que le paguen y el contrato continúe o que le devuelvan la casa cuanto antes. Es fundamental conectar con la otra parte y saber cuál es el problema; porque a lo mejor el inquilino ha sido cumplidor y ahora tiene un problema puntual que puede solucionar; o darle una salida antes de judicializar el problema. No hay que ver al inquilino como una parte hostil o indiferente. Es el cliente y hay que tratarlo como tal. El 80% de los casos que tenemos los solucionamos antes de llegar a juicio. En la gran mayoría no es necesario acabar en los tribunales.

Medidas contraproducentes

"La normativa está abocada al fracaso y exige su modificación. No hay que olvidar que una parte importante de esta normativa depende de las CCAA y, desde las elecciones de mayo, se han producido muchos cambios de gobiernos regionales. Las CCAA gobernadas por el PP ya han manifestado que no van a poner en vigor parte de la Ley porque consideran las medidas contraproducentes. Por ejemplo, la declaración de zonas tensionadas depende de las Comunidades Autónomas y en función del color político de cada región se aplicarán o no".

