

[El Gobierno favorece a los grandes propietarios y a la Sareb en la ley de alquiler](#)

Enviado por pabloelorduy el Lun, 06/24/2013 - 08:22

Antetítulo portada:

La ley de alquiler apuntala el ladrillazo

Artículos relacionados portada:

Parches a un problema que no se reconoce

Casas vacías en la comunidad del ladrillo

Un nicho para los activos tóxicos

Foto portada:



Antetítulo (dentro):

La ley de alquiler apuntala el ladrillazo

Sección principal:

[Global](#)

Cuerpo:

El mes de agosto de 2012, el Partido Popular (PP) puso en marcha la nueva [Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas](#), con el objetivo de minimizar el “miedo” de los propietarios a alquilar sus inmuebles. Diez meses después, el pasado 23 de mayo, esta norma fue aprobada en el Congreso de los Diputados a pesar del rechazo por parte de todos los grupos de la oposición.

El 7 de junio entró en vigor esta nueva legislación que, según diferentes colectivos, beneficia a compañías con patrimonios inmobiliarios importantes. Con la supuesta intención de “flexibilizar y agilizar” el mercado de alquiler, el pasado 7 de junio entró en vigor esta nueva legislación que, según diferentes colectivos, **beneficia a compañías con patrimonios inmobiliarios importantes**. Según la organización de consumidores Facua, **la nueva ley supondrá beneficios**

para “los especuladores y las entidades financieras”, gran parte de quienes provocaron la burbuja inmobiliaria.

Esta nueva ley no supone una reactivación del mercado de alquiler, sino que por el contrario, sólo es una “movilización temporal”, como explica la [Plataforma por una Vivienda Digna](#). Los nuevos plazos “facilitan que la Sareb y muchas entidades intervenidas” puedan alquilar sus propiedades a corto plazo para, una vez reactivado el sector de compra, poder venderlos sin trabas gubernamentales. La norma se ha aprobado con algunas modificaciones al texto original, y en su mayor parte **favorece única y exclusivamente al propietario dejando desprotegido al inquilino.**

Con el argumento de equilibrar la balanza, lo que se ha conseguido **con la puesta en vigor de la Ley de Alquiler es descompensarla favoreciendo al propietario.** La nueva normativa **facilita el denominado desahucio exprés:** en el caso de impago de la renta, el plazo para llevar a cabo el desahucio, si no existe respuesta por parte del inquilino, pasa a ser tan sólo de diez días, y el nombre del inquilino pasa a formar parte de una lista pública de morosos. A esto hay que añadirle la inestabilidad que supone el hecho de que, **gracias a la Ley de Alquiler, el propietario pueda recuperar el piso, o bien para utilizarlo como vivienda propia, o bien para algún familiar, en un plazo de dos meses.** Con la anterior legislación esto sólo era posible una vez finalizado lo que se conoce como prórroga forzosa, que tenía una duración de cinco años.

La duración mínima del contrato pasa de cinco a tres años, y la prórroga tácita se reduce de tres a uno. Todo esto implica que la estabilidad para el inquilino se reduzca notablemente. Las prórrogas de los alquileres también crean **un ambiente de inestabilidad para los inquilinos de las viviendas.** Hasta hace unos días, en caso de que un contrato de alquiler fuera inferior a cinco años, éste se podría prorrogar, a voluntad del inquilino y con obligatoriedad para el propietario, hasta un mínimo de cinco años. Una vez finalizado este plazo, si ninguna de las dos partes comunicara lo contrario, el alquiler se seguiría renovando anualmente durante tres años más. Esto último es lo que se conoce como prórroga tácita. Desde la puesta en vigor de la nueva ley, **la duración mínima del contrato pasa de cinco a tres años, y la prórroga tácita se reduce de tres a uno.** Todo esto implica que la estabilidad para el inquilino se reduzca notablemente, ya que se pasa de ocho años de proceso contractual a tan sólo cuatro. Facua afirma que, en este sentido, **el Gobierno facilita “que se echen personas a la calle aunque cumplan con sus obligaciones”.**

Otra de las normas que incluye esta reforma es **la supresión de la obligatoriedad de mantenimiento del contrato en caso de cambio de propietario:** si el dueño de la vivienda decidiera vender su piso, el contrato de alquiler no se mantendría si éste no estuviera dado de alta en el Registro de la Propiedad, proceso que hasta la fecha ha resultado ser muy engorroso, bastante caro y, lo más importante, de carácter optativo. Si el propietario decide no darlo de alta, el arrendatario quedaría totalmente desprotegido ante una posible venta del inmueble.

Según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, con esta ley “el Estado prioriza la especulación por encima de los derechos humanos” **El Gobierno afirma que, tras aprobar la Ley de Alquiler, se facilita el pacto entre las partes para la revisión de la renta, sin intermediarios.** Lo que obvia el Ejecutivo es que, en una negociación, pocas veces se pacta en igualdad de condiciones. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que recientemente recibió el Premio al Ciudadano Europeo 2013 por su defensa de los valores europeos, afirma que con la normativa **“el Estado prioriza la especulación por encima de los derechos humanos”.** Las Socimi (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), introducidas en la legislación en 2009 y modificadas ahora para convertirlas en el equivalente español de las REIT (Real Estate Investment Funds), serán otro de los organismos que, junto a la banca y los grandes inversores, saldrán beneficiados de la nueva Ley de Alquiler. La normativa flexibiliza los requisitos para la creación de estas sociedades para incentivar el flujo de alquiler, lo que atraerá a posibles inversores que, llegada la recuperación del mercado, tendrán mayor facilidad para especular con la vivienda.

Recuadro:

Eliminación y limitación de ayudas al alquiler

En la nueva Ley de Alquiler, que entra en vigor este verano, **el Gobierno suprime también todas las ayudas para el alquiler**: se eliminan los préstamos para la adquisición de vivienda protegida y se obliga al inquilino a confirmar, en un plazo de dos meses, el ser beneficiario de ayuda de subsidiación de préstamo siempre que el Ministerio de Fomento esté conforme. No obstante, el texto suprime la posibilidad de que haya nuevas peticiones. **Asimismo, las ayudas de renta básica de emancipación (RBE) - que ya habían sido reducidas de 210 a 140 euros mensuales-, las de programas de inquilinos o las de áreas de rehabilitación integral, aislada, renovación urbana y Plan Renove desaparecerán** una vez sean efectivas las nuevas líneas del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, donde se incluirán los requisitos para nuevas ayudas, "orientadas a las familias que viven en alquiler con menores ingresos".



Temáticos:

[Número 200](#)

[alquiler](#)

[Burbuja inmobiliaria](#)

[desahucios](#)

[socimi](#)

Nombres propios:

[Plataforma de Afectados por la Hipoteca](#)

[FACUA](#)

Edición impresa:

Licencia:

[CC-by-SA](#)

Posición Media:

Cuerpo del artículo

Compartir:

Tipo Artículo:

Normal

Autoría foto:

El Gobierno favorece a los grandes propietarios y a la Sareb en la ley de alquiler

Publicado en Periódico Diagonal (<https://www.diagonalperiodico.net>)

[David Fernández](#)

Info de la autoría:

Madrid

Autoría:

[Tamara Fariñas](#)