TARRAGONA

Inaugurada la escultura en memoria de los represaliados por Franco en Tarragona . Ubicada en el cementerio, ha servido para dignificar la fosa común que hay en la ciudad. **p6**

VIVIENDA | LOS ARRENDATARIOS ASEGURAN QUE SE DISPARA LA DESCONFIANZA PARA COBRAR Y QUE AUMENTA LA MOROSIDAD

El 85% de propietarios teme no cobrar las rentas o sufrir destrozos en el piso

Una vivienda de alquiler puede ser una pesadilla para muchos propietarios que denuncian la falta de garantías en el cobro

POR **NÚRIA RIU**

Aunque el mercado del alquiler se ha incrementado en los últimos tiempos, los propietarios temen por el impago. FOTO: PERE FERRÉ

A pesar de las medidas de fomento del alquiler que la administración ha impulsado en los últimos años, los propietarios aseguran que siguen desprotegidos ante la falta de garantías en el cobro. Una situación que en los últimos meses se ha agravado, y que puede resultar una auténtica pesadilla para muchos dueños, que prefieren mantener la vivienda vacía.

Según la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), un 85% de los arrendatarios teme no cobrar las rentas o sufrir destrozos en la vivienda y no se arriesga a firmar un contrato si no es con una cobertura adicional que les de tranquilidad.

El presidente de Arrenta, Carlos Ruiz, asegura que «se da la paradoja de que hay más mercado de alquiler y más interés en alquilar, pero los propietarios prefieren esperar a alquilar para tener todas las garantías».

A finales de 2009, el Congreso de los Diputados aprobó la Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Vivienda y de la Eficiencia Energética de los Edificios. Entre otros aspectos, la nueva normativa llegó motivada por la necesidad de fortalecer la seguridad jurídica del arrendador para dar un mayor impulso al mercado del alquiler. Sin embargo, el recién elegido presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona, Esteve Martí, considera que «la intención de las últimas políticas es buena, pero no he conocido unas estadísticas fiables que lo confirmen. El propietario sigue sin tener garantías».

La incertidumbre del trabajo

Martí sigue explicando que «ahora lo único que vale es la experiencia para tener ciertos indicios de que el inquilino podrá pagar, porque una persona puede estar trabajando pero no puedes saber si el día siguiente su empresa hará un ERE y se quedará en la calle».

Cualquier contrato de alquiler implicaba que el arrendatario debía pagar previamente dos meses de alquiler, para la fianza, entregar una copia de la nómina y, depende de los casos, incluso podía ser que el administrador de fincas le solicitase un aval bancario. «Ahora la nómina ya no es garantía de poder pagar, y conseguir que el banco te avale cada vez resulta más complicado. Tienes que utilizar la intuición y ver quién puede ser el inquilino idóneo», asegura Esteve Martí.

> Hay más mercado y más interés para alquilar, pero los propietarios prefieren dejar los pisos vacíos

Dos hipotecas a la vez

Si hace unos años algunos propietarios pagaban la hipoteca con el alquiler y se embarcaban con un segundo piso, ahora conseguir cuadrar los números resulta un auténtico ejercicio de destreza. Primero, por la subida de los tipos de interés, y, después, porque no hay garantías de que no se atrase ninguna mensualidad. Y es que a los arrendatarios cualquier operación fallida les puede resultar muy cara.

Continúa en página 4

EL APUNTE

Desahucio en tres meses vía arbitraje

Con la aplicación de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, conocida popularmente como 'Ley de Desahucio Exprés', se ha puesto de manifiesto que la supresión del plazo de veinte días hábiles de espera, necesarios para instar la ejecución de un laudo que condena a desalojar y al lanzamiento a un inquilino, ha supuesto reducir los tiempos del desalojo, lanzamiento y desahucio vía arbitraje en un 30%. Así, se ha pasado de un plazo medio de 4 a 5 meses a 3, cuando las partes han optado por incluir el arbitraje como mecanismo de solución de las controversias. Incluida la falta de pago de rentas.

El nuevo marco normativo, unido a que los jueces están más familiarizados con los arbitrajes en materia arrendaticia, son las principales razones de esta reducción de los plazos.

La celeridad en resolver los conflictos es especialmente importante en un momento en el que se han disparado los litigios relacionados con los arrendamientos. Y es que, según el Instituto Nacional de Estadística, hace dos años, las sentencias dictadas por órganos judiciales en materia de arrendamientos urbanos sumaban en España 25.327, mientras que en 2009 se han alcanzado las 30.036.

LAS CIFRAS

18,5
por ciento
■ han incrementado los litigios relacionados con el alquiler desde 2007.

6-12
meses
■ son las mensualidades que, habitualmente, deja de ingresar un propietario desde que el arrendador deja de pagar el alquiler hasta que ha culminado el proceso judicial que acaba con un desahucio.

VIVIENDA | EL DESAHUCIO VÍA ARBITRAJE PUEDE CONSEGUIRSE EN TRES MESES

La garantía de ofrecer un alquiler más económico, pero cobrando

El arrendatario, además de no cobrar, tiene que pagar los gastos del juicio

El estado en que algunos inquilinos dejan el piso es otro de los factores

La Borsa de Lloguer, que gestiona el Servei Municipal de l'Habitatge, es una base de datos que constantemente se actualiza con nuevos registros de viviendas en la ciudad.

POR **NÚRIA RIU**

Una pareja pide información en la Oficina Local de l'Habitatge, en una imagen de archivo. FOTO: DT

Viene de la página 3

«Normalmente dejas pasar dos meses para ha habido algún problema, y no es hasta el tercero cuando inicias el procedimiento de desahucio. Esto significa que, como mínimo dejarás de cobrar el alquiler durante medio año o un año», explica Martí. Por otro lado, el arrendatario también deberá cargar con los gastos que supone el procedimiento judicial, una cifra que variará según el coste del alquiler. El propietario, por otro lado, no podrá acceder a la vivienda hasta que haya una sentencia. Y, un tercer factor, puede ser el estado con que el propietario se encuentra el piso. «Además del gasto que significa poner de nuevo el piso en el mercado, te arriesgas a que vuelva a pasar lo mismo. La ley no ayuda, debería agilizarse más el procedimiento», asegura el presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona.

El número de litigios relacionados con el alquiler ha crecido un 18,5% desde 2007. Así lo reflejan datos del Instituto Nacional de Estadística publicados a principios de junio. Hace dos años, las sentencias dictadas por órganos judiciales en materia de arrendamientos urbanos eran 25.327, mientras que en 2009 se alcanzó las 30.036. Los pleitos por impagos, ya sea de la renta o de la fianza, constituyen el 94,2% de los casos.

Por otro lado, el aumento de los procedimientos relativos al alquiler presentados en los juzgados se acompaña de un incremento de los casos que se resuelven vía arbitraje. Por ello, los propietarios, cada vez más, blindan sus inmuebles con seguros de actos vandálicos y garantías de cobro de rentas.

En el caso del alquiler de los locales, Esteve Martí asegura que la situación es aún más complicada, ya que los administradores pueden solicitar el pago de hasta seis mensualidades, a modo de fianza.

El Servei Municipal de l'Habitatge puso en funcionamiento, en noviembre del año pasado, un registro de solicitudes para viviendas de alquiler, compra y alquiler con opción de compra. La Borsa de Lloguer es una la base de datos gratuita en la cual, por un lado, se apuntan los interesados en conseguir una domicilio y, por el otro lado, los propietarios. La responsable de la Oficina, Rosana Rodríguez, explica que «es un sistema que está vivo, ya que constantemente se modifican los datos».

La bolsa ofrece unos precios de alquiler más asequibles, que se sitúan entre un 20 y un 30 por ciento por debajo del precio de mercado. Ofreciendo estos alquileres más económicos, los propietarios tienen un conjunto de ventajas. «Gracias al programa de cesión, garantizamos que el cobro de las rentas va a efectuarse, independientemente de si el arrendatario paga o no». Así lo explica Rodríguez, quien también asegura que «garantizamos que cuando el piso quede vacío, este será devuelto en las mismas condiciones en que fue cedido».

Los propietarios también tienen facilidades para solicitar subvenciones, por un valor de hasta 6.000 euros, y que deben servir para llevar a cabo una adecuación de la vivienda.

25

por ciento

más económicas, según el precio del mercado, son las viviendas que aparecen en la Borsa de Lloguer

Por otro lado, la Borsa de Lloguer es un servicio que ejerce de intermediario entre los inquilinos y los arrendatarios. Con la mediación en la formalización de los contratos, se pretende que se tengan en cuenta los intereses de las dos partes. «Con la mediación, el propietario tiene una defensa jurídica gratuita», sigue explicando Rosana Rodríguez.

Las personas interesadas en conseguir una vivienda, pueden seleccionar si la demanda se restringe en el núcleo de la ciudad o también en los barrios. «Inicialmente querían más el centro, ahora están predispuestos a irse a cualquier zona de la ciudad», asegura la responsable de la oficina.

Desde su creación, hace más de un año, la actividad de la Borsa de Lloguer se ha ido intensificando, hasta el punto que «tenemos más solicitudes de gente que quiere hacerse con un piso de alquiler asequible, que disponibilidad de viviendas», manifiesta.

Por otro lado, los inquilinos con menos de treinta años y con unos ingresos inferiores a los 22.000 euros pueden conseguir unos «precios más económicos» ya que en la Oficina de l'Habitatge también se gestionan las solicitudes de la Renta Básica de Emancipación. Este programa fue creado por el Ejecutivo Central para facilitar que los jóvenes puedan optar a una vivienda propia. La ayuda, de 210 euros mensuales,

EN PRIMERA PERSONA

'Lleva siete meses viviendo en mi casa sin pagar'

Me emancipe con sólo 23 años. Tres años más tarde –en 2006– conocí a mi pareja y decidimos irnos a vivir juntos. Escogimos una ciudad distinta de donde yo vivía por lo que puse mi piso a la venta, nada más y nada menos, que en pleno inicio de la crisis inmobiliaria –2007–. Tras más de un año y de decenas de infructuosas visitas, decidí renunciar a la venta y alquilar –diciembre de 2008–. Todos me decían que era una buena opción y así resultó serlo durante los primeros 12 meses. Cada principio de mes el ingreso del alquiler me ayudaba a sufragar la deuda hipotecaria con el banco.

Pero los problemas no tardarían en llegar. Pasado el primer año, el inquilino, un hombre de apariencia respetable, empezó a retrasarse en los pagos. Siempre encontraba alguna excusa, que si «mi secretaria», que «si el banco», pero, aunque con retraso, al final acababa pagando. Hasta que en mayo de este año realizó su último ingreso en mi cuenta. El dinero no llegaba y él seguía 'toreándome' que si «ya he hecho el ingreso», que si «la semana que viene». Pero cuatro meses después, en septiembre, él hombre de apariencia respetable seguía viviendo en mi casa y yo sin ver un solo euro.

Harta de la situación le pedí en reiteradas ocasiones que hiciera el favor de irse, de devolverme las llaves. Incluso le ofrecí que no me pagara lo que me debía. Y entonces empezaron las evasivas, las llamadas sin respuesta y los plantones a las puertas de mi casa. Intenté quedar con él una decena de veces y me resultó del todo imposible. Nunca estaba, nunca contestaba,... Pero mis vecinos le seguían viendo en mi casa en la que incluso tenía ropa tendida.

Y, aunque la mayoría de gente con la que hablé me recomendó que «le enviara un matón para echarle. Que era lo más efectivo». Decidí ir por la vía legal. Acudí a un abogado que, ya de entrada me dijo «echarle de tu casa te va costar alrededor de los 1.800 euros, entre mis honorarios y los del procurador, y no vas a recuperar un solo euro de los que te debe porque esta gente siempre se acaba declarando insolvente». Sus palabras me desanimaron aún más, pero qué podía hacer. Un impresentable que, a día de hoy, me debe siete meses de alquiler está enrocado en el piso, por el que el mes pasado pagué una derrama de cerca de 300 euros. En principio el juicio se señalara en enero. Y a mí, la broma de haber alquilado el piso, me habrá costado un dineral y muchos, pero que muchos disgusto.

No quiero imaginarme la siguiente fase: la de ver en qué estado ha quedado mi casa. Porque ésta será otra. Pero es evidente que algo falla si éstos individuos pueden seguir actuando con ésta impunidad. Lo cierto es que rastreando en Internet encontré que este señor de apariencia respetable ya tenía una sentencia condenatoria por un delito idéntico en otra ciudad.