

## EN PORTADA / ACTUALIDAD

tera y la alteración de las condiciones contractuales que significaría modificar las garantías de forma retroactiva, con sus consecutivos efectos negativos en el mercado de títulos hipotecarios».

Y pensando en el futuro, habría que ver «cómo afectaría la pérdida de la garantía a las futuras emisiones, a la disponibilidad del crédito, a su precio y al porcentaje de financiación del valor del inmueble».

Lejos de pensar que el sistema financiero está en peligro, Adrià Alemany apunta que «el Gobierno obra

«Los bancos han dejado todo el riesgo en manos de las familias»

con falta de rigor porque las entidades financieras siempre acaban con beneficios».

Y cree que «con toda esta situación, al final, nadie va a querer comprar una casa si todo el riesgo es para la gente más vulnerable».

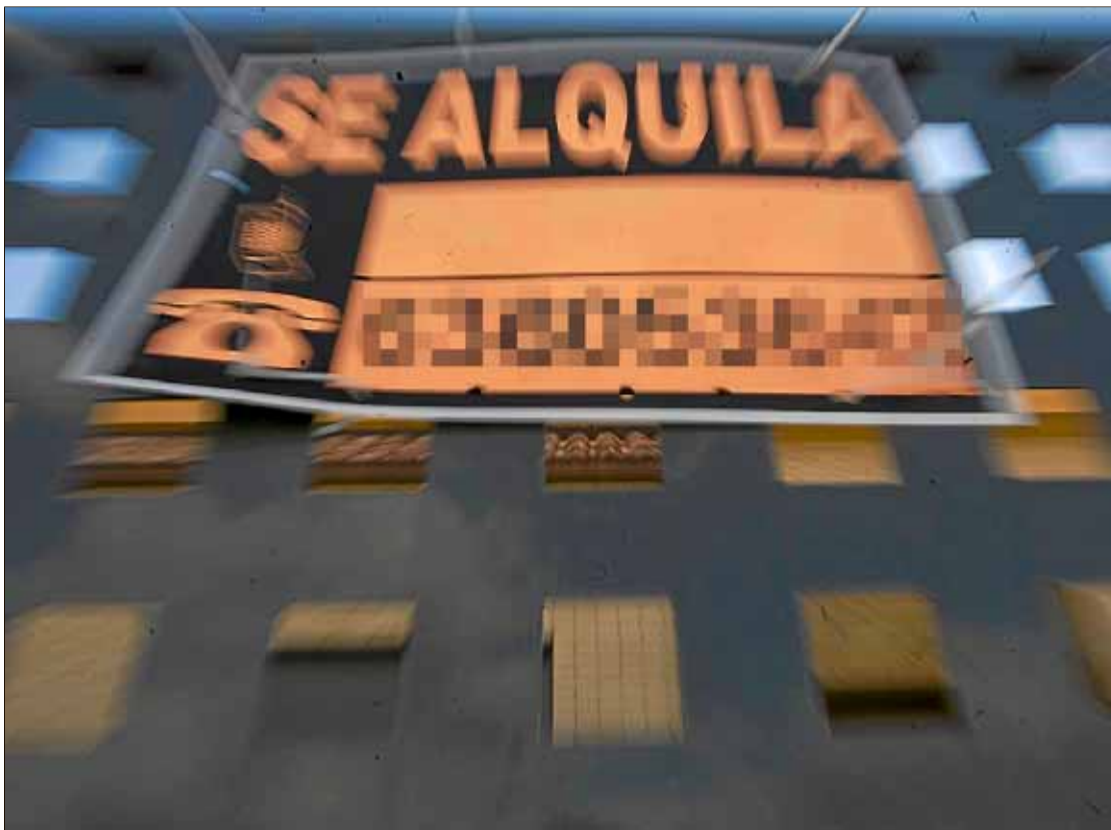
#### Comparación

Expone un ejemplo sobre la situación actual de miles de familias al comparar sus posibilidades con las de las compañías en crisis: «Paradójicamente, las empresas en quiebra se pueden acoger a concurso de acreedores, pero las familias en paro se quedan sin la casa y tienen que seguir pagando su deuda, y en muchos casos, la deuda contraída supera el préstamo inicial».

Sobre las nuevas hipotecas, en la OCU apuntan que «si se aprobara la dación en pago, los bancos reducirían aún más la financiación, solicitarían más avales, darían menos hipotecas y a unos intereses más altos».

José García-Montalvo opina que en un futuro a más largo plazo, la aplicación de una hipotética dación en pago redundaría en que «el bienestar general sería mejor, porque el mercado tendría más precaución», pero «eso sí», advierte, «sólo podrían pagar unos cuantos y, por tanto, sería negativo de manera individual».

Apunta alguna solución y dice que «para los préstamos antiguos, la única fórmula es la refinanciación». «Para los nuevos», argumenta, «se podría plantear, pero habría que dar garantías para el pago, y siempre que el tipo de interés fuera fijo. En suma, que sólo se contemplara la dación en pago en casos de desempleo o circunstancias muy concretas».



Cartel que anuncia el alquiler de una vivienda en un barrio de Madrid. / ROBERTO CÁRDENAS

## Pobre balance tras un año de la 'ley del desahucio exprés'

EL SECTOR NO CREE QUE HAYA CONTRIBUIDO A DOTAR DE SEGURIDAD AL MERCADO DEL ALQUILER Y ATRIBUYE EL FUERTE CRECIMIENTO QUE ÉSTE HA EXPERIMENTADO EN 2010 A LA COYUNTURA ECONÓMICA

LUIS M. DE CIRIA

El pasado 24 de diciembre se cumplió un año de la entrada en vigor de la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, una medida bautizada como *ley del desahucio exprés*, con la que el Gobierno pretendía impulsar el alquiler, dotando de más seguridad jurídica a los propietarios.

Esta norma modificaba algunos aspectos de la Ley de Enjuiciamiento Civil para tratar de agilizar el trámite del desahucio que históricamente ha sido largo y extremadamente complicado, lo que ha generado dudas y temores entre los propietarios que desean poner en alquiler una vivienda.

Aprovechando este primer aniversario, SU VIVIENDA ha querido saber si la norma ha cumplido el objetivo con el que se promulgó para lo que se ha puesto en contacto con

diferentes expertos en el mercado inmobiliario del arrendamiento.

Gustavo Rossi, consejero delegado de Alquiler Seguro, afirma que, en su momento, desde su compañía aplaudieron esta ley, al igual que celebran «cualquier medida orientada a fomentar el alquiler», pero matiza que «desde el primer momento» supieron que no estaba «bien orientada». «El tiempo ha demostrado que teníamos razón y que esta ley no es tan exprés como la han querido vender», explica.

«Esta ley tenía buenas intenciones en cuanto a acortar los plazos para la interposición de la demanda por impago de las rentas, pero donde radica el problema de la inseguridad jurídica nunca ha sido en este momento sino en el de resolver la demanda», asegura Rossi.

Según este experto, con esta medida lo único que se ha conseguido es acortar de 60 a 30 días el plazo necesario para interponer una deman-

da de desahucio, pero no en acortar el período de 15 o 20 meses que, en su opinión, tardan de media en resolverse las sentencias en los juzgados. Para Rossi, la solución a la inseguridad en el mercado del arrendamiento «pasa por dotar de más medios a la Administración de Justicia y crear juzgados específicos que se dediquen a resolver los desahucios por impago de alquileres».

De la misma forma piensan en Arrenta, otra compañía dedicada a dotar de seguridad las operaciones de alquileres inmobiliarios. Para los responsables de esta empresa, esta ley va camino de quedarse en «una norma bienintencionada», ya que la realidad es que «no funciona a la hora de agilizar la resolución de conflictos». En su opinión, para conseguir ese objetivo, lo que hace falta es «poner en marcha medidas materiales y personales que desataquen los juzgados».

Si algo destacan en Arrenta de

esta incitativa es «el hecho de que se hable tanto del desahucio exprés», ya que esto «puede generar una sensación de confianza en algunos propietarios que temían alquilar», aunque recuerdan que, a pesar de ello, «el 80% de los arrendamientos se hacen con algún tipo de fórmula que dé una seguridad adicional tales como fianzas, garantías de cobro, avales bancarios, seguros de actos vandálicos, etc.».

Para el profesor Pedro Morón, director de Estudios Inmobiliarios de la Universidad Autónoma de

«La solución pasa por crear juzgados específicos para conflictos de alquiler»

Madrid y gran conocedor del alquiler de viviendas, lo importante «más allá de los resultados de esta ley» y de que todavía «no exista un sistema de desahucios totalmente ágil», es «el gran aumento que ha experimentado este mercado, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda».

Para este experto, lo que realmente ha influido para potenciar este mercado son dos circunstancias: el aumento del parque de viviendas en alquiler y de demandantes de este régimen de acceso a un hogar.

«Por el lado de la oferta», explica, «ha sido decisivo el hecho de que muchos promotores sólo puedan dar salida a sus viviendas por el alquiler y de que muchos pequeños inversores estén aprovechando los bajos precios para comprar viviendas que luego alquilan». «Mientras que el aumento de la demanda», continúa, «viene dado por la inestabilidad laboral y la restricción del crédito que hacen que mucha gente no pueda comprar».

Gustavo Rossi tampoco cree que la *ley del desahucio exprés* haya contribuido «en absoluto» al fuerte incremento que ha experimentado el mercado del alquiler a lo largo de 2010, algo que él atribuye «a un cambio cultural que hace que los españoles estén pasando de la idea de la propiedad a la del arrendamiento».

Rossi reconoce que este cambio viene forzado por la coyuntura económica, pero está convencido de que «cuando mejore la economía, la cultura del alquiler va a permanecer y se va a convertir en algo progresivo que nos va a hacer converger con el resto de Europa». «La crisis nos va a abrir los ojos hacia el alquiler», concluye.

## Un estilo de vida diferente

## EN DICIEMBRE LE DESCANTAMOS EL IVA

Si adquiere una vivienda, hasta el 31 de diciembre, el promotor asumirá el importe del IVA



### En pleno corazón de Madrid: Regueros, 8

- Pisos de alto standing de 1 y 2 dormitorios.
- Viviendas con calidades extraordinarias.
- Venta directa promotor, visite piso piloto.
- ¡Sorpréndase con nuestros áticos exclusivos!
- ¡Últimas 6 viviendas de 2 dormitorios!

FINANCIACIÓN 100%



Grandes terrazas

Teléfono: 91 702 29 92 | info@laserna3.com | www.laserna3.com