

## ECONOMÍA

# Enésimo intento de empujón al alquiler

## Los expertos alaban la nueva ley de Vivienda pero dudan de su efectividad

LUIS DONCEL  
Madrid

Apelar a la importancia de aumentar el peso del alquiler en el mercado inmobiliario español se ha convertido ya en un tópico. Todos los responsables de vivienda —ya sea desde la creación de un ministerio específico o cuando el área estaba adscrita a otro departamento— han invocado esta necesidad. Pero los hechos se han empeñado en desmentir las proclamas. Porque la proporción de hogares en alquiler se ha mantenido prácticamente inalterada, entre el 11% y el 13%. Muy poco, en comparación con el resto de Europa. El Congreso de los Diputados aprobó el pasado jueves la ley con la que el Gobierno pretende dar un impulso definitivo a una modalidad que hasta ahora ha quedado como último recurso para las familias con ingresos más bajos o para los jóvenes que esperan dar el salto a la propiedad.

Bajo el paraguas de la ley de fomento del alquiler y de la eficiencia energética de los edifi-

cios —aprobada con un inusual consenso político— se esconde en realidad la modificación de tres leyes. El ministerio que encabeza Beatriz Corredor ha impulsado el cambio de la ley de enjuiciamiento civil para facilitar los procesos de desahucio de los inquilinos morosos; la de arrendamientos urbanos para ampliar los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler; y la de propiedad horizontal para reducir el quórum necesario en las juntas de propietarios para aprobar obras en los inmuebles.

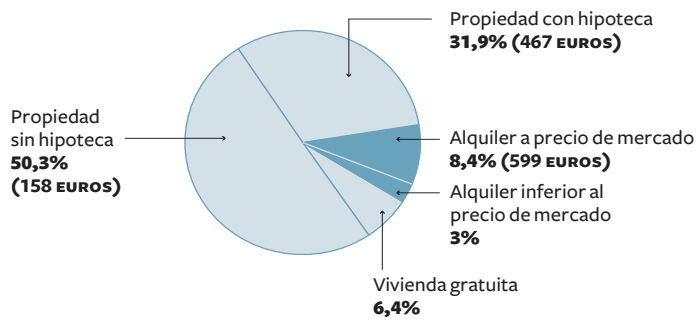
Los expertos consideran que estos cambios van en la buena dirección. Y de los tres, el más importante es el que trata de facilitar el proceso de desahucio, verdadera pesadilla para los propietarios que han tenido la mala suerte de topar con malos pagadores. Las dudas surgen cuando se les pregunta a los expertos si bastará con esto para que el alquiler deje de ser la hermana tonta del sector inmobiliario español.

“La nueva norma agiliza el proceso, pero no sé si los juzga-

### Tipo de viviendas por hogares

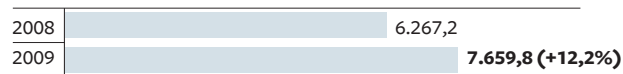
#### VIVIENDA PRINCIPAL

Porcentaje, según el régimen de tenencia de la vivienda y gasto medio en la vivienda al mes, en euros.



#### MOROSIDAD MEDIA DE LOS INQUILINOS POR VIVIENDA AL AÑO

En euros, II trimestre de cada año



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Fichero de Inquilinos Morosos.

EL PAÍS

dos tendrán recursos económicos y humanos para aplicarla. Ahora, una demanda de desahucio tarda un mes en repartirse en Madrid. Si esto no se cambia, ése es un mes perdido”, explica Fernando Rodríguez-Avial, presidente de Testa, la empresa patrimonialista del gigante de la construcción Sacyr Vallehermoso. En la misma línea apunta Arrenta, la asociación para el fomento del alquiler, que resalta la necesidad de mayor dotación de medios en los juzgados. Esta agrupación considera que la modificación se quedará en “papel mojado”.

El economista Julio Rodríguez destaca la importancia de

que a partir de ahora vaya a ser más fácil el acuerdo entre las dos partes. “El propietario podrá asumir el compromiso de condonar al inquilino total o parcialmente la deuda, a cambio del desalojo voluntario del inmueble. El ahorrador modesto que tiene su casita puede estar varios años hasta que el juez firme el edicto de expulsión, edicto que a veces dura un año tras la sentencia favorable”, explica.

La efectividad de la decisión aprobada en el Parlamento dependerá, al fin, de que el alquiler deje de ser percibido por los inquilinos como una pérdida de dinero; y por los propietarios, co-

### Tres cambios en uno

► **Contra el moroso:** la acción de desahucio y de reclamación de rentas se hará en juicio verbal, más rápido que el habitual. La sentencia condenatoria será suficiente.

► **Facilidades para concluir el contrato:** si el propietario necesita el piso para sus padres, hijos o cónyuge; y no sólo para él mismo, como ocurría hasta ahora.

► **Mejoras en la eficiencia energética:** bastará con el acuerdo de tres quintas partes de los propietarios, incluso en obras que hasta ahora requerían unanimidad.

mo una lotería que puede salir muy mal en función de los arrendadores con los que se encuentre. El anuncio de que a partir de 2011 el alquiler y la propiedad recibirán el mismo tratamiento fiscal contribuirá a este objetivo. Porque, como comenta Rodríguez-Avial, casos como el de un propietario que tuvo que soportar tres años y medio para recuperar el piso sirven como elemento disuasorio en un país con más de un millón de viviendas vacías. Y es que seguro que el hombre que esperó tres años y medio para recuperar su casa se lo pensará un par de veces antes de volver a alquilarlo.

**Ha llegado el momento de escapar tren+hotel**

**100 escapadas desde 57€**

Con las cadenas **NH** y **MELIÁ** HOTELS

renfe

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

INFORMACIÓN Y RESERVAS EN SU AGENCIA DE VIAJES HABITUAL

Es un producto ofrecido por: **Iberrail** y **iberjet**

**100 escapadas desde 57€**

**Tren ida y vuelta + 1 noche de hotel**

Con las cadenas **NH** y **MELIÁ** HOTELS

ALBACETE VALLADOLID	92 €	LOGROÑO MADRID	85 €	PALENCIA MADRID	76 €
ALBACETE LEÓN	100 €	LOGROÑO BARCELONA	85 €	PAMPLONA ZARAGOZA	57 €
ALICANTE MADRID	84 €	MADRID SEVILLA	105 €	PAMPLONA LEÓN	74 €
ALICANTE BARCELONA	96 €	MADRID BARCELONA	150 €	PAMPLONA MADRID	98 €
ALMERÍA MADRID	73 €	MADRID ZAMORA	59 €	PAMPLONA BARCELONA	99 €
ANTEQUERA MADRID	90 €	MADRID BURGOS	44 €	PONTEVEDRA MADRID	79 €
BARCELONA VITORIA	76 €	MADRID MÉRIDA	46 €	RONDA MADRID	93 €
BARCELONA CASTELLÓN	78 €	MADRID ZARAGOZA	71 €	SAN SEBASTIÁN MADRID	93 €
BARCELONA VALÉNCIA	82 €	MADRID ALMERÍA	73 €	SAN SEBASTIÁN BARCELONA	104 €
BARCELONA LOGROÑO	85 €	MADRID VALENCIA	76 €	SAN SEBASTIÁN VALLADOLID	85 €
BARCELONA ZARAGOZA	91 €	MADRID SANTIAGO	78 €	SAN SEBASTIÁN ZARAGOZA	67 €
BARCELONA TUDELA	94 €	MADRID VIGO	78 €	SANTANDER VALLADOLID	58 €
BARCELONA ALICANTE	96 €	MADRID PONTEVEDRA	79 €	SANTANDER MADRID	86 €
BARCELONA PAMPLONA	99 €	MADRID CORUÑA	80 €	SANTIAGO MADRID	78 €
BARCELONA SAN SEBASTIÁN	104 €	MADRID CORDOBA	81 €	SEVILLA MADRID	105 €
BARCELONA MADRID	110 €	MADRID LEÓN	82 €	TUDELA BARCELONA	94 €
BILBAO VALLADOLID	60 €	MADRID ALICANTE	84 €	VALENCIA BARCELONA	82 €
BILBAO MADRID	89 €	MADRID MURCIA	84 €	VALENCIA MADRID	87 €
BURGOS MADRID	64 €	MADRID LOGROÑO	85 €	VALLADOLID SANTANDER	58 €
BURGOS ZARAGOZA	72 €	MADRID VITORIA	86 €	VALLADOLID BILBAO	60 €
CIUDAD REAL GRANADA	81 €	MADRID VALENCIA	87 €	VALLADOLID SAN SEBASTIÁN	65 €
CIUDAD REAL CÁDIZ	84 €	MADRID SANTANDER	88 €	VALLADOLID OVIEDO	66 €
CÁDIZ CIUDAD REAL	84 €	MADRID BILBAO	89 €	VALLADOLID GIJÓN	70 €
CASTELLÓN BARCELONA	76 €	MADRID OVIEDO	90 €	VALLADOLID ALBACETE	92 €
CÓRDOBA MADRID	81 €	MADRID GIJÓN	91 €	VIGO MADRID	78 €
CORUÑA MADRID	80 €	MADRID SAN SEBASTIÁN	93 €	VITORIA BARCELONA	76 €
GIJÓN VALLADOLID	70 €	MADRID GRANADA	95 €	VITORIA MADRID	86 €
GIJÓN MADRID	91 €	MADRID PAMPLONA	98 €	ZAMORA MADRID	59 €
GRANADA CIUDAD REAL	81 €	MADRID HUESCA	100 €	ZARAGOZA PAMPLONA	57 €
GRANADA MADRID	95 €	MADRID MÁLAGA	102 €	ZARAGOZA SAN SEBASTIÁN	67 €
HUESCA MADRID	100 €	MÁLAGA MADRID	102 €	ZARAGOZA MADRID	71 €
LEÓN PAMPLONA	74 €	MÉRIDA MADRID	66 €	ZARAGOZA BURGOS	72 €
LEÓN MADRID	82 €	MURCIA MADRID	84 €	ZARAGOZA LEÓN	84 €
LEÓN ZARAGOZA	84 €	OVIEDO VALLADOLID	68 €	ZARAGOZA BARCELONA	91 €
LEÓN ALBACETE	100 €	OVIEDO MADRID	90 €		

Todos estos destinos se pueden visitar a la inversa

Precios por persona en habitación doble, en régimen de sólo alojamiento.

El precio incluye: tren ida y vuelta en clase turista + 1 noche de hotel en hoteles NH, TRYP y MELIÁ en régimen de sólo alojamiento. Consultar días de salida y condiciones de esta promoción.

Suplemento noche extra 32 € por persona; suplemento individual 32 € por persona y noche. Plazas limitadas. Promoción válida hasta el 31 de diciembre como último regreso.